

**TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS  
IMOBILIÁRIOS**

para emissão de

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA  
275ª SÉRIE  
DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA**



**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

(nova denominação da RB Capital Companhia de Securitização)

Companhia Securitizadora – CVM nº 477

CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22

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

CEP 01455-000, São Paulo - SP

1 de novembro de 2022

---

---

**TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 275ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.** (nova denominação da RB Capital Companhia de Securitização), sociedade por ações registrada na Categoria S1 na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35300157648, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Securizadora”); e

**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, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de agente fiduciário contratado no âmbito da oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da 275ª série da 1ª emissão da Securizadora, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Agente Fiduciário”);

(sendo a Securizadora e o Agente Fiduciário, adiante denominados, em conjunto, como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”).

**CONSIDERANDO QUE:**

**(A)** as Partes celebraram o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 275ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização*”, datado de 15 de setembro de 2020, conforme aditado em 24 de setembro de 2020 e em 3 de março de 2022 (“Termo de Securitização”), de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, bem como em consonância com o Estatuto Social da Securizadora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e a correspondente emissão dos CRI pela Securizadora;

**(B)** em 28 de outubro de 2022, os Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, aprovaram, dentre outras matérias: **(i)** a alteração na mecânica da Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definida abaixo); **(ii)** a alteração da razão do Índice Mínimo de Garantias (conforme definido abaixo), a inclusão de prazo para a sua recomposição, bem como alterações no vencimento antecipado decorrente de seu descumprimento;

(iii) a inclusão do Novo Índice Mínimo de Garantias (conforme definido abaixo); (iv) a alteração do rol das Garantias para prever a baixa das Hipotecas das unidades descritas no **Anexo A** deste Aditamento, referentes aos empreendimentos Moov Parque Maia, Scena Tatuapé, Gafisa Upside Paraíso, Moov Estação Brás, Moov Belém e Parque Ecoville – Torre Passaúna (“Baixa das Hipotecas”), bem como a constituição de alienação fiduciária sobre todas as unidades autônomas prontas, acabadas e disponíveis em 27 de outubro de 2022, dos referidos empreendimentos, de propriedade da Gafisa S.A. (CNPJ/ME nº 01.545.826/0001-07) (“Fiadora”) ou das Desenvolvedoras, conforme o caso, as quais encontram-se descritas no **Anexo B** deste Aditamento (em conjunto, “Alienação Fiduciária de Imóveis”); (v) a celebração entre a Novum Directiones – Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A. (CNPJ/ME nº 34.861.820/0001-90) (“Novum”), a Fiadora, a Securitizadora, as respectivas Desenvolvedoras, conforme o caso, e o Agente Fiduciário, de Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis para outorga da Alienação Fiduciária de Imóveis (“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”); e (vi) a autorização à Securitizadora, em conjunto com o Agente Fiduciário, para a realização de todos os atos e celebração de todos os documentos necessários à implementação das deliberações previstas nos itens “(i)” a “(v)” acima, incluindo, mas não se limitando à celebração do presente Aditamento (conforme definido abaixo), de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, do aditamento ao Instrumento de Emissão de CCI, dos termos de liberação de hipotecas, de novos contratos de garantia e de aditamentos aos contratos de garantia (“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI”);

(C) conforme aprovado na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a Novum, a Securitizadora, a Fiadora, a I610 Antonieta SPE e o Agente Fiduciário celebrarão o “*Termo de Liberação e Cancelamento Parcial de Hipoteca*” referente à hipoteca de unidades integrantes do Moov Parque Maia que foram dadas em garantia das Obrigações Garantidas, o qual será registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Guarulhos antes do registro do presente documento;

(D) conforme aprovado na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a Novum, a Securitizadora, a Fiadora, a I230 Coronel Mursa SPE e o Agente Fiduciário celebrarão o “*Termo de Liberação e Cancelamento Parcial de Hipoteca*” referente à hipoteca de unidades integrantes do Moov Estação Brás que foram dadas em garantia das Obrigações Garantidas, o qual será registrado no 3º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo antes do registro do presente documento;

(E) conforme aprovado na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a Novum, a Securitizadora, a Fiadora, a I240 Serra de Jaire SPE e o Agente Fiduciário celebrarão o “*Termo de Liberação e Cancelamento Parcial de Hipoteca*” referente à hipoteca de unidades integrantes do Moov Belém que foram dadas em garantia das Obrigações Garantidas, o qual será registrado no 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo antes do registro do presente documento;

(F) conforme aprovado na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a Novum, a Securitizadora, a Fiadora, a I490 Afonso de Freitas SPE e o Agente Fiduciário celebrarão o “*Termo*



*de Liberação e Cancelamento Parcial de Hipoteca*” referente à hipoteca de unidades integrantes do Gafisa Upside Paraíso que foram dadas em garantia das Obrigações Garantidas, o qual será registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo antes do registro do presente documento;

**(G)** conforme aprovado na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a Novum, a Securitizadora, a SPE Parque Ecoville, a Fiadora e o Agente Fiduciário celebrarão o “*Termo de Liberação e Cancelamento Parcial de Hipoteca*” referente à hipoteca de unidades integrantes do empreendimento Parque Ecoville - Torre Passaúna que estão atualmente oneradas com a hipoteca, o qual será registrado no 8º Oficial de Registro de Imóveis de Curitiba antes do registro do presente documento;

**(H)** conforme aprovado na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a Novum, a Securitizadora, a Fiadora, a I950 Tuiuti SPE e o Agente Fiduciário celebrarão o “*Termo de Liberação e Cancelamento Parcial de Hipoteca*” referente à hipoteca de unidades integrantes do Scena Tatuapé que foram dadas em garantia das Obrigações Garantidas, o qual será registrado no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo antes do registro do presente documento;

**(I)** conforme aprovado na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, serão celebrados, entre as respectivas partes, os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis para a outorga de cada Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme unidades descritas no **Anexo B** deste Aditamento;

**(J)** em sede de Assembleia Geral Extraordinária da Novum realizada em 25 de outubro de 2022, foi aprovada, dentre outras matérias, a celebração do aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, de novos contratos de garantia e de aditamentos aos contratos de garantia;

**(K)** em sede de Reunião do Conselho de Administração da Fiadora, realizada em 25 de outubro de 2022, foi aprovada, dentre outras matérias, a celebração aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e de aditamentos aos contratos de garantia, a Baixa das Hipotecas, bem como a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis;

**(L)** 20 de outubro de 2021, a Novum e a Fiadora aditaram a Escritura de Hipoteca do Scena Tatuapé, para que a hipotecante do Scena Tatuapé constituísse hipoteca sobre a fração ideal do Scena Tatuapé, até então onerada em favor da Via Empreendimentos Imobiliários S.A. – SPE 303, correspondente a aproximadamente 58% (cinquenta e oito por cento) do terreno desse empreendimento;

**(M)** A Securitizadora alterou sua razão social de “RB Capital Companhia de Securitização” para “Opea Securitizadora S.A.”;



(N) as Partes desejam aditar o Termo de Securitização de modo a refletir as alterações aprovadas na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e o disposto no Considerando “(M)” acima, bem como a celebração do aditamento à Escritura de Hipoteca do Scena Tatuapé mencionada no Considerando “(L)” acima; e

(O) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Aditamento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes, na melhor forma de direito, firmar o presente “*Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 275ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.*” (“Aditamento”), que será regido pelas cláusulas e condições abaixo previstas.

## **1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES**

**1.1. Definições.** Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído neste Aditamento, ainda que posteriormente ao seu uso, sendo que os termos indicados em letras maiúsculas que não estiverem aqui expressamente definidos têm o significado que lhes foi atribuído Termo de Securitização.

**1.2. Interpretações.** A menos que o contexto exija de outra forma, este Aditamento deve ser interpretado conforme o Termo de Securitização é interpretado.

## **2. AUTORIZAÇÕES**

**2.1.** O presente Aditamento é firmado com base nas deliberações aprovadas na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, cuja ata será arquivada na JUCESP.

## **3. REGISTROS**

**3.1.** O presente Aditamento será registrado para custódia no Custodiante da CCI, nos termos da Cláusula 17.1 do Termo de Securitização, e na B3.

## **4. ALTERAÇÕES**

**4.1.** As Partes, por meio deste Aditamento, concordam em atualizar a razão social da Securitizadora, de modo que todas as referências à “RB Capital Companhia de Securitização” deverão ser lidas como “Opea Securitizadora S.A.”.

**4.2.** As Partes decidem, de comum acordo, alterar a definição de “**Documentos da Operação**”, “**Escrituras de Hipotecas**”, e “**Garantias**”, que constam da Cláusula 1.1 do Termo de Securitização, passando a vigorar conforme abaixo, a partir da data de assinatura do presente Aditamento, de acordo a seguinte redação:

|  |  |
|--|--|
| <p><u>“Documentos da Operação”</u></p> | <p><i>Significa, em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) o(s) boletim(ns) de subscrição das Debêntures; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) as Escrituras de Hipoteca; (vi) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (vii) o presente Termo de Securitização; (viii) a Escritura de Emissão de CCI; (ix) o Contrato de Distribuição; (x) cada boletim de subscrição dos CRI; (xi) a declaração de investidor profissional; (xii) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta; e (xiii) eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens anteriores, conforme aplicável.</i></p> |
| <p>(...)</p>                           |  |
| <p><u>“Escrituras de Hipoteca”</u></p> | <p><i>Significam, em conjunto, as "Escrituras Pública de Hipoteca de Imóveis em Garantia e Outras Avenças", datadas de 17 de setembro de 2020, conforme aditadas de tempos em tempos, celebradas entre cada Desenvolvedora ou a Fiadora, na qualidade de outorgante hipotecária, conforme o caso, a Securitizadora, na qualidade de credora hipotecária, e o Agente Fiduciário, na qualidade de interveniente anuente, em garantia das Obrigações Garantidas.</i></p>  |
| <p>(...)</p>                           |  |

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <p><u>“Garantias”</u></p> | <p><i>Significam (i) as Hipotecas; (ii) a Alienação Fiduciária de Ações e Quotas; (iii) a Cessão Fiduciária; (iv) a Fiança, (v) as Aliações Fiduciárias de Imóveis; (vi) o Fundo de Despesas, (vii) o Fundo de Reserva; e (viii) o Fundo de Obras.</i></p> |
|---------------------------|--|

4.3. As Partes decidem, de comum acordo, incluir a definição de **“Aliações Fiduciárias de Imóveis”**, **“Apresentação Evidência Registros”**, **“Contratos de Aliação Fiduciária de Imóveis”**, **“Liberação Final para a Conta de Livre Movimentação”**, **“Liberação Inicial para a Conta de Livre Movimentação”** e **“Liberação para a Conta de Livre Movimentação”** na Cláusula 1.1 do Termo de Securitização, passando a vigorar conforme abaixo, a partir da data de assinatura do presente Aditamento, de acordo a seguinte redação:

|  |   |
|--|---|
| <p><u>“Aliações Fiduciárias de Imóveis”</u></p>  | <p><i>Significam as alienações fiduciárias, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, de todas as unidades autônomas prontas, acabadas e disponíveis em 27 de outubro de 2022, dos empreendimentos Moov Parque Maia, Gafisa Upside Paraíso, Scena Tatuapé, Moov Estação Brás, Parque Ecoville - Torre Passaúna e Moov Belém, de propriedade da Fiadora ou das Desenvolvedoras, conforme o caso, as quais encontram-se listadas no Anexo XIII a este Termo de Securitização.</i></p> |
|  |   |
| <p><u>“Apresentação Evidência Registros”</u></p> | <p><i>Significa a apresentação, pela Novum ou pela Fiadora, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, da evidência dos registros nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis de cada Contrato de Aliação Fiduciária de Imóveis, bem como de cada “Termo de Liberação e Cancelamento Parcial de Hipoteca” referente a hipotecas das unidades integrantes do Moov Parque Maia, Gafisa Upside Paraíso, Scena Tatuapé, Moov Estação Brás, Moov Belém e Parque Ecoville – Torre Passaúna.</i></p>                    |
| <p>(...)</p>                                     |   |

|  |   |
|--|---|
| <p><u>“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”</u></p>         | <p>Significa cada “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, a ser celebrado entre a Novum, a Fiadora, a Securitizadora, as respectivas Desenvolvedoras, conforme o caso, e o Agente Fiduciário.</p> |
| <p>(...)</p>   |   |
| <p><u>“Liberação Final para a Conta de Livre Movimentação”</u></p>   | <p>Possui o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1 item “(n)(ii)” deste Termo de Securitização.</p>  |
| <p><u>“Liberação Inicial para a Conta de Livre Movimentação”</u></p> | <p>Possui o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1 item “(n)(i)” deste Termo de Securitização.</p>   |
| <p><u>“Liberação para a Conta de Livre Movimentação”</u></p>         | <p>Possui o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1 item “(n)(ii)” deste Termo de Securitização.</p>  |

**4.4.** As Partes decidem, de comum acordo, (a) excluir a Cláusula 8.1.5 do Termo de Securitização; (b) alterar as redações das Cláusulas 3.1 itens “(n)” e “(t)”, 6.3 itens “(vi)” e “(xxv)”, 6.5, 8.1.3, 8.1.3.1 e 8.1.4. do Termo de Securitização, e (c) incluir a Cláusula 8.1.3.2. ao Termo de Securitização, que passarão a vigorar com as seguintes novas redações:

*“3.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:*

(...)

*n) Amortização Extraordinária Obrigatória: sempre que verificada geração de caixa positiva consolidada das Desenvolvedoras, que será apurada mensalmente pelo Agente de Obras e informada à Securitizadora no Relatório de Solicitação de Recursos da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo o valor de geração de caixa positiva indicada como “Excedente Disponível para Amortização” no modelo constante no Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures:*

*(i) a partir da data de apresentação, pela Novum ou pela Fiadora, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, da evidência dos protocolos nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como de cada “Termo de*



*Liberação e Cancelamento Parcial de Hipoteca” referente às hipotecas das unidades integrantes do Moov Parque Maia, Gafisa Upside Paraíso, Scena Tatuapé, Moov Estação Brás, Moov Belém e Parque Ecoville – Torre Passaúna, e desde que (1) não esteja em curso uma hipótese de Evento de Vencimento Antecipado, e (2) a Novum não esteja em descumprimento do Índice Mínimo de Garantias (conforme definido abaixo) e/ou do Novo Índice Mínimo de Garantias (conforme definido abaixo), o montante correspondente ao Excedente Disponível para Amortização deverá ser transferido pela Securitizadora para a Conta de Livre Movimentação (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures) de titularidade da Novum, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do recebimento do respectivo Relatório de Solicitação de Recursos, até que o montante total transferido para a Conta de Livre Movimentação nos termos da Cláusula 7.12, item “(a)” da Escritura de Emissão de Debêntures, seja equivalente a, no máximo, R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) (“Liberação Inicial para a Conta de Livre Movimentação”);*

*(ii) a partir da data de Apresentação Evidência Registros, e desde que (1) não esteja em curso uma hipótese de Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), e (2) a Novum não esteja em descumprimento do Índice Mínimo de Garantias e/ou do Novo Índice Mínimo de Garantias, o montante correspondente ao Excedente Disponível para Amortização deverá ser transferido pela Securitizadora para a Conta de Livre Movimentação (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures) de titularidade da Novum, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do recebimento do respectivo Relatório de Solicitação de Recursos, até que o montante total transferido para a Conta de Livre Movimentação de titularidade da Novum nos termos da Cláusula 7.12, item “(b)” da Escritura de Emissão de Debêntures, seja equivalente a até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), incluindo todo e qualquer valor já liberado no âmbito da Liberação Inicial para a Conta de Livre Movimentação (“Liberação Final para a Conta de Livre Movimentação” e, em conjunto com a Liberação Inicial para a Conta de Livre Movimentação, “Liberação para a Conta de Livre Movimentação”); e*

*(iii) haverá amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do referido valor e deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI, nos seguintes casos: (1) após a conclusão da Liberação para a Conta de Livre Movimentação de titularidade da Novum em montante equivalente a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), e/ou (2) após a conclusão da Liberação Inicial para a Conta de Livre Movimentação em montante equivalente a R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) enquanto não ocorrer a Apresentação Evidência Registros e desde que decorrido o prazo de até 60 (sessenta) dias após a data de celebração dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, prazo este prorrogável por 1 (um) período sucessivo de 60 (sessenta) dias, caso necessário em razão de comprovada(s) exigência(s) do Cartório de Registro de Imóveis, e/ou (3) caso esteja em curso uma hipótese de Evento de Vencimento Antecipado, e/ou (4) a Novum esteja em descumprimento do Índice Mínimo de Garantias ou do Novo Índice Mínimo de Garantias e desde que decorrido o prazo de 22 (vinte e dois) Dias Úteis, contados do recebimento da Notificação Descumprimento*

*Índice Mínimo de Garantias (conforme definido abaixo) e/ou do recebimento da Notificação Descumprimento Novo Índice Mínimo de Garantias (conforme definido abaixo);*

*A Amortização Extraordinária Obrigatória será realizada mediante o pagamento da parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.*

(...)

*t) Garantia dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários são garantidos por (i) Hipotecas; (ii) Alienação Fiduciária de Ações e Quotas; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Fiança, (v) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (vi) o Fundo de Despesas, (vii) o Fundo de Reserva; e (viii) o Fundo de Obras.”*

*“6.3. Resgate Antecipado Obrigatório Não Automático: Os CRI serão resgatados antecipadamente, em sua totalidade, pelo seu Valor Nominal Unitário ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração e de eventuais despesas do Patrimônio Separado e eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures previstos na Cláusula 8.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, observados os prazos de cura ali previstos, após a realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI, na forma e no prazo previstos no item 6.3.1 abaixo, sendo os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures transcritos abaixo apenas para fins de referência:*

(...)

*(vi) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária a ela atribuída, relacionada às Debêntures, seja prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas, no Contrato de Cessão Fiduciária, nas Escrituras de Hipoteca e nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo aqui descrito não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado;*

(...)

(xxv) caso, após concluída a liberação do total de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) no âmbito da Liberação para a Conta de Livre Movimentação, o Índice Mínimo de Garantias ou o Novo Índice Mínimo de Garantia não seja observado por mais de 3 (três) meses, consecutivos ou não, e que não tenha sido realizada sua recomposição nos termos previstos abaixo.

Para os fins aqui previstos no item “(xxv)” acima, o “Índice Mínimo de Garantias” será calculado mensalmente pela Securitizadora, todo dia 20 (vinte), sendo que o valor das garantias para fins de cálculo desse índice deverá ser equivalente a, no mínimo, 200% (duzentos por cento) do saldo devedor das Debêntures, conforme fórmula abaixo, sendo certo que para fins de cálculo desse índice, a Certificadora deverá medir (a) o saldo devedor dos Direitos Creditórios Cedidos (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) das unidades autônomas vendidas, considerando todos os Empreendimentos em conjunto (“Unidades Vendidas”), em valor nominal (sem considerar eventuais projeções de índices inflacionários, assim como sem trazer a valor presente); 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 por Empreendimento multiplicado pelas respectivas áreas privativas de cada unidade em estoque do respectivo Empreendimento, descontados os custos de corretagem e impostos. Caso em qualquer medição seja verificado que o Índice Mínimo de Garantias não foi respeitado, a Securitizadora deverá comunicar a Devedora por escrito acerca do referido descumprimento (“Notificação Descumprimento Índice Mínimo de Garantias”). A Devedora deverá, em até 22 (vinte e dois) Dias Úteis contados do recebimento da Notificação Descumprimento Índice Mínimo de Garantias, proceder à sua recomposição por meio (i) de Amortização Extraordinária Obrigatória no valor necessário para o reenquadramento do Índice Mínimo de Garantias; ou (ii) da constituição de outras garantias aceitas pela Securitizadora, desde que aprovadas pelos Titulares dos CRI, observado o disposto na Cláusula 7.12 da Escritura de Emissão de Debêntures. Durante o prazo de cura referido acima, não será permitida a realização de qualquer Liberação para a Conta de Livre Movimentação nos termos da Cláusula 7.12 da Escritura de Emissão de Debêntures. Uma vez que ocorra o reenquadramento do Índice Mínimo de Garantias, observado o disposto na Cláusula 7.12, itens “(a)” e “(b)” da Escritura de Emissão de Debêntures, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do referido reenquadramento, o montante correspondente ao Excedente Disponível para Amortização deverá ser transferido pela Securitizadora para a Conta de Livre Movimentação.

Para apuração do Índice de Mínimo de Garantias, utilizar-se-á a fórmula abaixo:

$$\text{Índice de Mínimo de Garantia} = \frac{\text{Valor dos Direitos Creditórios Cedidos} + \text{Estoque}}{\text{Saldo Devedor das Debêntures}} \geq 2,00$$

Onde:

Estoque = corresponde ao 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, conforme apurado mensalmente pela Certificadora.

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

Valor dos Direitos Cedidos = corresponde ao somatório das parcelas das Unidades Vendidas:

$$\text{Valor dos Direitos Cedidos} = \sum (\text{fluxo Unidades Vendidas})$$

Onde:

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

Para os fins aqui previstos no item “(xxv)” acima, o “Novo Índice Mínimo de Garantias” será calculado mensalmente pela Securitizadora, todo dia 20 (vinte), sendo que o valor das garantias para fins de cálculo desse índice deverá ser equivalente a, no mínimo, 115% (cento e quinze por cento) do saldo devedor das Debêntures, conforme fórmula abaixo, sendo certo que para fins de cálculo desse índice, a Certificadora deverá medir o saldo devedor dos Direitos Elegíveis (conforme definido abaixo) das unidades autônomas vendidas, considerando todos os Empreendimentos em conjunto, em valor nominal (sem considerar eventuais projeções de índices inflacionários, assim como sem trazer a valor presente). Caso em qualquer medição seja verificado que o Novo Índice Mínimo de Garantias não foi respeitado, a Securitizadora deverá comunicar a Devedora por escrito acerca do referido descumprimento (“Notificação Descumprimento Novo Índice Mínimo de Garantias”). A Devedora deverá, em até 22 (vinte e dois) Dias Úteis contados do recebimento da Notificação Descumprimento Novo Índice Mínimo de Garantias, proceder à sua recomposição por meio (i) de Amortização Extraordinária Obrigatória, no valor necessário para o reenquadramento do Novo Índice Mínimo de Garantias; ou (ii) da constituição de outras garantias aceitas pela Securitizadora, desde que aprovadas pelos Titulares dos CRI, observado o disposto na Cláusula 7.12 da Escritura de Emissão de Debêntures. Durante o prazo de cura referido acima, não será permitida a realização de qualquer Liberação para a Conta de Livre Movimentação nos termos da Cláusula 7.12 da Escritura de Emissão de Debêntures. Uma vez que ocorra o reenquadramento do Novo Índice Mínimo de Garantias, observado o

disposto na Cláusula 7.12, itens “(a)” e “(b)” da Escritura de Emissão de Debêntures, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do referido reenquadramento, o montante correspondente ao Excedente Disponível para Amortização deverá ser transferido pela Securitizadora para a Conta de Livre Movimentação.

Para apuração do Novo Índice de Mínimo de Garantias, utilizar-se-á a fórmula abaixo:

$$\text{Novo Índice de Mínimo de Garantia} = \frac{\text{Valor dos Direitos Elegíveis}}{\text{Saldo Devedor das Debêntures}} \geq 1,15$$

Onde:

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

Valor dos Direitos Elegíveis = corresponde ao somatório das parcelas não pagas ou a vencer dos contratos que:

- a) estejam em dia ou com atraso inferior a 120 (cento e vinte) dias; ou
- b) estejam em fase de repasse.

Sendo os recebíveis dos contratos nas condições “(a)” e “(b)” acima definidos como “Direitos Elegíveis”.

Para fins do item “(b)” acima, “em fase de repasse” significa créditos com atraso acima de 120 (cento e vinte) dias que estão em fase de negociação de repasse com instituições financeiras, que será comprovado através de medições dos seguintes marcos: (i) em avaliação e aprovação de crédito de clientes; e (ii) em emissão dos contratos de repasse.”

“6.5. Amortização Extraordinária Obrigatória: sempre que verificada geração de caixa positiva consolidada das Desenvolvedoras, que será apurada mensalmente pelo Agente de Obras e informada à Securitizadora no Relatório de Solicitação de Recursos da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo o valor de geração de caixa positiva indicada como “Excedente Disponível para Amortização” no modelo constante no Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures:

(i) a partir da data de apresentação, pela Novum ou pela Fiadora, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, da evidência dos protocolos nos competentes Cartórios de Registro de

*Imóveis de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como de cada “Termo de Liberação e Cancelamento Parcial de Hipoteca” referente às hipotecas das unidades integrantes do Moov Parque Maia, Gafisa Upside Paraíso, Scena Tatuapé, Moov Estação Brás, Moov Belém e Parque Ecoville – Torre Passaúna, e desde que (1) não esteja em curso uma hipótese de Evento de Vencimento Antecipado, e (2) a Novum não esteja em descumprimento do Índice Mínimo de Garantias e/ou do Novo Índice Mínimo de Garantias, o montante correspondente ao Excedente Disponível para Amortização deverá ser transferido pela Securitizadora para a Conta de Livre Movimentação (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures) de titularidade da Novum, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do recebimento do respectivo Relatório de Solicitação de Recursos, até que o montante total transferido para a Conta de Livre Movimentação nos termos da Cláusula 7.12, item “(a)” da Escritura de Emissão de Debêntures, seja equivalente a, no máximo, R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) (“Liberação Inicial para a Conta de Livre Movimentação”);*

*(ii) a partir da data de Apresentação Evidência Registros, e desde que (1) não esteja em curso uma hipótese de Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), e (2) a Novum não esteja em descumprimento do Índice Mínimo de Garantias e/ou do Novo Índice Mínimo de Garantias, o montante correspondente ao Excedente Disponível para Amortização deverá ser transferido pela Securitizadora para a Conta de Livre Movimentação de titularidade da Novum (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures), em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do recebimento do respectivo Relatório de Solicitação de Recursos, até que o montante total transferido para a Conta de Livre Movimentação de titularidade da Novum nos termos da Cláusula 7.12, item “(b)” da Escritura de Emissão de Debêntures, seja equivalente a até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), incluindo todo e qualquer valor já liberado no âmbito da Liberação Inicial para a Conta de Livre Movimentação (“Liberação Final para a Conta de Livre Movimentação” e, em conjunto com a Liberação Inicial para a Conta de Livre Movimentação, “Liberação para a Conta de Livre Movimentação”); e*

*(iii) haverá amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do referido valor e deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI, nos seguintes casos: (1) após a conclusão da Liberação para a Conta de Livre Movimentação de titularidade da Novum em montante equivalente a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), e/ou (2) após a conclusão da Liberação Inicial para a Conta de Livre Movimentação em montante equivalente a R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) enquanto não ocorrer a Apresentação Evidência Registros e desde que decorrido o prazo de até 60 (sessenta) dias após a data de celebração dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, prazo este prorrogável por 1 (um) período sucessivo de 60 (sessenta) dias, caso necessário em razão de comprovada(s) exigência(s) do Cartório de Registro de Imóveis, e/ou (3) caso esteja em curso uma hipótese de Evento de Vencimento Antecipado, e/ou (4) a Novum esteja em descumprimento do Índice Mínimo de Garantias ou do Novo Índice Mínimo de Garantias e desde que decorrido o prazo de 22 (vinte e dois) Dias Úteis, contados do recebimento da Notificação Descumprimento*



*Índice Mínimo de Garantias e/ou do recebimento da Notificação Descumprimento Novo Índice Mínimo de Garantias (“Amortização Extraordinária Obrigatória”).*

*6.5.1. A Amortização Extraordinária Obrigatória, será realizada mediante o pagamento da parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento”*

*“8.1.3. Garantias Imobiliárias.*

*8.1.3.1. Hipotecas de Terrenos. Em garantia das Obrigações Garantidas, foi constituída, por meio da assinatura e registro das “Escrituras Públicas de Hipoteca de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, datadas de 17 de setembro de 2020, conforme aditadas de tempos em tempos, celebradas entre cada Desenvolvedoras ou a Gafisa, na qualidade de outorgantes hipotecárias, conforme o caso, e a Securitizadora, na qualidade de credora hipotecária, e o Agente Fiduciário, na qualidade de interveniente anuente (“Escrituras de Hipotecas”), as hipotecas (i) de determinadas unidades integrantes do (a) Moov Parque Maia, correspondente a aproximadamente 97% (noventa e sete por cento) do total das unidades do Moov Parque Maia; (b) Belvedere Lorian Boulevard, correspondente a aproximadamente 80% (oitenta por cento) do total das unidades do Belvedere Lorian Boulevard; (c) Upside Paraíso, correspondente a aproximadamente 86% (oitenta e seis por cento) do total das unidades do Upside Paraíso; (d) Moov Estação Brás, correspondente a aproximadamente 76% (setenta e seis por cento) do total das unidades do Moov Estação Brás; (e) Moov Belém, correspondente a aproximadamente 62% (sessenta e dois por cento) do total das unidades do Moov Belém; e (f) Parque Ecoville - Torre Barigui, correspondente a aproximadamente 69% (sessenta e nove por cento) do total das unidades do Parque Ecoville - Torre Barigui, e Parque Ecoville - Torre Passaúna, correspondente a aproximadamente 70% (setenta por cento) do total das unidades do Parque Ecoville - Torre Passaúna, (ii) das unidades integrantes do Scena Tatuapé, correspondente a aproximadamente 100% (cem por cento) do terreno do Scena Tatuapé (em conjunto, “Hipotecas”), observado que as unidades comercializadas dos Empreendimentos serão liberadas automaticamente pela Securitizadora, sem manifestação dos Titulares dos CRI, nos termos das Escrituras de Hipoteca, e mediante comunicação à Securitizadora e a Certificadora, para acompanhamento do Índice Mínimo de Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) e do Novo Índice Mínimo de Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.*

*8.1.3.2. Alienação Fiduciária de Imóveis. Em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas, por meio da assinatura e registro de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, as Alienações Fiduciárias de Imóveis.”*

*“8.1.4. Fiança. Em garantia das Obrigações Garantidas, a Fiadora presta fiança em favor da Securitizadora, obrigando-se como fiadora e principal pagadora pelo cumprimento de todos os valores devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (“Fiança” e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Ações e Quotas, a Cessão Fiduciária, as Hipotecas, as Alienações Fiduciárias de Imóveis, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras, as “Garantias”).”*

**4.5.** As Partes decidem, de comum acordo, excluir o fator de risco “**“Risco relacionado à ausência de patrimônio de afetação constituído para o Empreendimento Parque Ecoville”**”, uma vez que o patrimônio de afetação para o Empreendimento Parque Ecoville foi devidamente constituído em 13 de novembro de 2020.

**4.6.** As Partes decidem, de comum acordo, alterar a redação dos fatores de risco descritos abaixo, que passarão a vigorar com as seguintes novas redações:

***“As Garantias no âmbito da Emissão podem ser insuficientes para quitar o saldo devedor dos CRI em caso de inadimplemento das obrigações da Emissora com relação à Emissão***

*Observados os termos e condições estabelecidos no Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários contarão com Garantias, dentre as quais (i) Cessão Fiduciária de direitos creditórios decorrentes de unidades vendidas e promessa de Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis futuros das unidades em estoque; (ii) as Hipotecas; (iv) Alienação Fiduciária das ações da Devedora e quotas das Desenvolvedoras, (v) Cessão Fiduciária das contas bancárias das Desenvolvedoras e da Devedora; (vi) Alienação Fiduciária de unidades autônomas prontas, acabadas e disponíveis em 27 de outubro de 2022 dos empreendimentos Moov Parque Maia, Gafisa Upside Paraíso, Scena Tatuapé, Moov Estação Brás, Parque Ecoville - Torre Passaúna e Moov Belém, todos de propriedade da Fiadora ou das Desenvolvedoras, conforme o caso; e (vii) fiança da Gafisa S.A, e, no caso de a Devedora não cumprir suas obrigações no âmbito da Emissão, os Titulares dos CRI dependerão do processo de excussão das Garantias contra a Devedora, a Gafisa e as Desenvolvedoras, judicial ou extrajudicialmente, o qual pode ser demorado e cujo sucesso está sujeito a diversos fatores que estão fora do controle da Securitizadora.*

*Não há como assegurar que na eventualidade de excussão das Garantias o produto resultante de cada execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Dessa forma, não há como garantir que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte dos seus créditos. Além disso, a Alienação Fiduciária de Ações da Devedora e Quotas das Desenvolvedoras e o Contrato de Cessão Fiduciária poderão ter sua excussão total prejudicada negativamente caso eventual excussão parcial contra uma ou mais Desenvolvedoras (ou a Devedora) configure a quitação integral da dívida garantida pelas Garantias.*



*A Cessão Fiduciária foi constituída sobre as contas de livre movimento de titularidade da Devedora e das Desenvolvedoras e os recursos ali mantidos serão livremente movimentados pela Devedora e Desenvolvedoras, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária. Não há obrigação de manutenção de recursos mínimos nessas contas como garantia do pagamento das Debêntures e consequente dos CRI. A Securitizadora deverá notificar os bancos caso ocorra um evento de inadimplemento das Debêntures, mas não como assegurar que os bancos cumprirão tal determinação e, portanto, poderá haver nenhum recurso nas contas dadas em garantia para o cumprimento das obrigações das Debêntures e dos CRI. Dessa forma, não há como garantir que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte desses créditos.*

*Ademais, foram identificadas contingências fiscais em relatórios de débitos tributários das Desenvolvedoras e da Gafisa S.A., as quais podem afetar a solvabilidade das Desenvolvedoras, que outorgam garantia sobre os direitos creditórios das unidades de seu respectivo Empreendimento ou dos Imóveis (quando relativos a tributos imobiliários), bem como dificultar o cumprimento de suas obrigações, e, conseqüentemente, a excussão das Garantias. A existência de débitos de natureza fiscal pode afetar a capacidade de pagamento e solvabilidade da Gafisa S.A., da Devedora e/ou das Desenvolvedoras e, deste modo, dificultar ou impedir o cumprimento das obrigações assumidas por estas no âmbito dos Documentos da Operação, e, conseqüentemente, a excussão das Garantias. A ausência da Certidão Negativa de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União da Gafisa S.A. para a constituição de alienação fiduciária de ações da Devedora, conforme dispõe o artigo 47, inciso I, alínea (c) da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, poderá ser questionada futuramente pelo Fisco.”*

#### ***“Risco relacionado a indisponibilidades dos Imóveis que integram as Garantias***

*Há indisponibilidades decorrentes de processos judiciais averbadas na matrícula do Empreendimento Parque Maia e os Imóveis podem ser objeto de novas indisponibilidades em razão de processos judiciais movidos por terceiros contra a Fiadora e/ou as Desenvolvedoras, sem que a Fiadora e/ou as Desenvolvedoras venham a ter conhecimento prévio sobre a averbação dessas indisponibilidades. Enquanto os bens da Fiadora e/ou das Desenvolvedoras estiverem indisponíveis, não será possível o registro das Hipotecas e/ou das Aliações Fiduciárias de Imóveis, conforme o caso, se anteriores ao pedido de registro, ou a alienação das futuras unidades autônomas dos Empreendimentos, o que pode afetar a solvabilidade da Fiadora e/ou das Desenvolvedoras. Não temos como garantir que a Fiadora e/ou as Desenvolvedoras conseguirão obter todas respectivas autorizações para promover o cancelamento dessas indisponibilidades sobre os Imóveis e se essas eventuais futuras indisponibilidades poderão afetar negativamente as Hipotecas, as Aliações Fiduciárias de Imóveis e os Titulares dos CRI.”*



**4.7.** As Partes decidem, de comum acordo, incluir o **Anexo XIII** ao Termo de Securitização, que vigorará na forma do **Anexo B** ao presente Aditamento.

## **5. DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA E DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

**5.1.** A Securitizadora neste ato declara que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras sob a forma de sociedade por ações, registrada na Categoria S1 na CVM sob o nº 477;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Aditamento e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Aditamento têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) este Aditamento constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e

(v) todas as declarações e garantias prestadas pela Securitizadora no Termo de Securitização permanecem válidas e verdadeiras nesta data.

**5.2.** Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

(i) aceitar integralmente o presente Aditamento, em todas as suas cláusulas e condições;

(ii) estar devidamente autorizado a celebrar este Aditamento e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) a celebração deste Aditamento e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(iv) ter verificado a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Aditamento; e

(v) que todas as declarações e garantias prestadas pelo Agente Fiduciário no Termo de Securitização permanecem válidas e verdadeiras nesta data.

## **6. RATIFICAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

**6.1.** Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

## **7. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**7.1.** Na hipótese de qualquer disposição do presente Aditamento ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

**7.2.** As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Aditamento, dos demais documentos da Oferta, razão por que nenhum dos documentos da Oferta poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

**7.3.** Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Investidores em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Securitizadora ou pela Devedora no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**7.4.** Todas as alterações do presente Aditamento, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Investidores, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, exceto pelo disposto no item 19.9 do Termo de Securitização.

**7.5.** As partes reconhecem, desde já, que o presente Aditamento constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

**7.6.** As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo



de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Aditamento pode ser assinado digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

**7.7.** Este Aditamento deverá entrar em vigor a partir da data aqui indicada, independentemente de uma ou mais Partes o celebrarem eletronicamente em data diferente. Não obstante, caso qualquer das Partes celebre eletronicamente o presente Aditamento num local diferente, o local de celebração será considerado, para todos os efeitos, como sendo a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

## **8. FORO**

**8.1.** Legislação Aplicável: Este Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

**8.2.** Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando, assim, as Partes certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, mediante a utilização de certificados digitais emitidos por entidade credenciada pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 1 de novembro de 2022.

*(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)*

*(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)*

*Página de assinatura 1/3 do “Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 275ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.”*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

---

Nome: Thiago Faria Silveira

Cargo: Procurador

---

Nome: Jessica Diniz Custodio

Cargo: Procuradora



*Página de assinatura 2/3 do “Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 275ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.”*

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

---

Nome: Matheus Gomes Faria

Cargo: Procurador



*Página de assinatura 3/3 do “Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 275ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.”*

## **Testemunhas**

**1.**

---

**Nome:** Pedro Paulo Farne D’Amoed  
Fernandes de Oliveira

**CPF/ME:** 060.883.727-02

**2.**

---

**Nome:** Thalita Alves Lins

**CPF/ME:** 422.538.388-10

**ANEXO A AO TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 275ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**LISTA DAS UNIDADES OBJETO DA BAIXA DAS HIPOTECAS**

| <b>Empreendimento</b> | <b>Torre</b>           | <b>Unidades objeto da Baixa das Hipotecas</b>   |
|-----------------------|------------------------|---|
| Moov Parque Maia      | TORRE 1 - BLOCO A CITY | 12  15  16  21  22  33  34  35  36  45  46  55  61  65  71  72  76  81  92  95  105  111  123  125  126  136  155  156  162  165  166  175  176  185  195  196                                      |
|                       | TORRE 1 - BLOCO B SKY  | 2  11  15  16  21  22  43  46  54  61  62  64  71  73  74 85 103 106  116  125  136  145 156  161 165  166  173 175  176  185  186  195  196  201  202  203  204  205  206                          |
|                       | TORRE 2 - BLOCO C LIFE | 2  4  12  13  15  16  24  46  53  64  86  105  116  125  136  151  156  166  173  174  175  176  182  183  185  186  193  195  196  206   |
|                       | TORRE 2 - BLOCO D PARK | 3  4  11  12  13  15  16  21  22  31  36  41  54  63  76  81  84  91  93  95  96  105  106  115  122  123  125  126  131  133  162  166  173  174  175  176  185  186  195  196  203  204  205  206 |
| Scena Tatuapé         | Eucalipto              | 12  |
|                       | Jacarandá              | 11  12  13  14  44  53  |
| Gafisa Upside Paraíso | Salas Comerciais       | 11  12  13  14  21  22  23  24  34  41  43  44  51  53  54  63  64  71  73  74  83  93  94  103  111  113   |



|                   |                 |  |
|-------------------|-----------------|--|
| Moov Estação Brás | Torre 1         | 10B  11A  11B  21B  22A  31A  33B  51B  61A  66B  72A  92A  92B  103A  104A  115A<br> 121A  121B  124A  129A  141B  142B  147A  148B  151A  151B  153A  159B  160B<br> 161B  162A  162B  167A  168A  171A  171B  172A  172B  |
|                   | Torre 2         | 13A  18A  19A  19B  21A  21B  31A  41B  51B  52B  61A  62A  71A  72B  76A  81A  91A<br> 92A  101A  101B  111A  111B  121A  122B  131A  131B  132A  132B  133A  138A  138B<br> 141A  141B  142A  151A  151B  152A  152B  159A |
| Moov Belém        | Torre 1         | 103  110  113  204  205  401  606  1006  1011  1212  1504  1511  1604  1709  1804  1805<br> 1806  2113  2311   |
|                   | Torre Comercial | LOJA A   LOJA B   LOJA C   ESTACIONAMENTO  |
| Parque Ecoville   | Torre Passaúna  | 57  101  208   |

**ANEXO B AO TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 275ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**LISTA DAS UNIDADES OBJETO DAS ALIENAÇÕES FIDUCIÁRIAS DE IMÓVEIS**

| <b>Empreendimento</b> | <b>Torre</b>           | <b>Unidades objeto de Alienação Fiduciária de Imóveis</b>   |
|-----------------------|------------------------|---|
| Moov Parque Maia      | TORRE 1 - BLOCO A CITY | 12  15  16  21  22  33  34  35  36  45  46  55  61  65  71  72  76  81  92  95  105  111  123  125  136  155  156  162  165  166  175  176  185  195  196   |
|                       | TORRE 1 - BLOCO B SKY  | 2  11 15  16  21  22  43 46  54  61  62  64  71  73  74 85  103  106  116  125  145  161  165  166  173  175  176 185 186  195  196  201  202  203  204  205  206                                   |
|                       | TORRE 2 - BLOCO C LIFE | 2  4  12  13  15  16  24  46  53  64  86  105  116  125  136  151  156  166  173  174  175  176  182  183  185  186  193  195  196  206   |
|                       | TORRE 2 - BLOCO D PARK | 3  4  11  12  13  15  16  21  22  31  36  41  54  63  76  81  84  91  93  95  96  105  106  115  122  123  125  126  131  133  162  166  173  174  175  176  185  186  195  196  203  204  205  206 |
| Scena Tatuapé         | Eucalipto              | 12  |
|                       | Jacarandá              | 11  12  13  14  44  53  |
| Gafisa Upside Paraíso | Salas Comerciais       | 11  12  13  14  21  22  23  24  34  41  43  44  51  53  54  63  64  71  73  74  83  93  94  103  111  113   |

|                   |                 |  |
|-------------------|-----------------|--|
| Moov Estação Brás | Torre 1         | 10  21B  22A  31A  33B  51B  61A  66B  72A  92A  92B  103A  104A  115A  121A<br> 121B  124A  129A  141B  142B  147A  148B  151A  151B  153A  159B  160B  161B<br> 162A  162B  167A  168A  171A  171B  172A  172B             |
|                   | Torre 2         | 13A  18A  19A  19B  21A  21B  31A  41B  51B  52B  61A  62A  71A  72B  76A  81A<br> 91A  92A  101A  101B  111A  111B  121A  122B  131A  131B  132A  132B  133A  138A<br> 138B  141A  141B  142A  151A  151B  152A  152B  159A |
| Moov Belém        | Torre 1         | 103  110  113  204  205  401  606  1006  1011  1212  1504  1511  1604  1709  1804  1805<br> 1806  2113  2311   |
|                   | Torre Comercial | LOJA A   LOJA B   LOJA C   ESTACIONAMENTO  |
| Parque Ecoville   | Torre Passaúna  | 57  101  208   |