



PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA NOVUM DIRECTIONES – INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Pelo presente “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Novum Directiones – Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A.*” (“Primeiro Aditamento”):

NOVUM DIRECTIONES INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 3º andar, parte, conjunto 32, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 34.861.820/0001-90, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE nº 35300555376, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Emissora”);

OPEA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO), sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 01840-6, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Debenturista” ou “Securitizadora”);

GAFISA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 16101, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 3º andar, parte, conjunto 32, Bloco 2, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 01.545.826/0001-07, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.147.952, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Fiadora”); 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 466, bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.9.0530605-7, na qualidade de agente fiduciário contratado no âmbito da oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, de certificados de recebíveis imobiliários (“CRIs”) da 275ª série da 1ª emissão da Securitizadora, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”),

da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), neste ato representada na forma do seu contrato social ("Agente Fiduciário dos CRI").

CONSIDERANDO QUE:

- (A) Em 15 de setembro de 2020, foi celebrado o "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Novum Directiones – Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A.*" entre a Emissora, o Agente Fiduciário das Debêntures, a Fiadora e a Securitizadora, o qual foi registrado no 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo em 21 de setembro de 2020 sob o n.º 2.204.853 ("Escritura de Emissão de Debêntures");
- (B) Conforme deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral nos dias 08 de junho de 2021 e 11 de outubro de 2021 ("AGT 08/06/2021" e "AGT 11/10/2021", respectivamente) foi aprovado um novo Cronograma e Orçamento de Obras, e nos termos das Cláusulas 6.4.1. e 6.4.1.1. da Escritura de Emissão de Debêntures, as Partes desejam aditar a Escritura de Emissão de Debêntures para alterar o Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures para refletir tal novo Cronograma e Orçamento de Obras, tal como está descrito no Anexo I do presente Primeiro Aditamento; e
- (C) Além do novo Cronograma e Orçamento de Obras atualizado, os Titulares dos CRI reunidos na AGT 11/10/2021 deliberaram pela autorização para que: (i) as sociedades de propósito específico responsáveis pelo desenvolvimento dos Empreendimentos paguem uma taxa de gestão e administração para a Fiadora equivalente a 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) apurado sobre o total das despesas que ficam centralizadas na Fiadora referente aos serviços prestados para as empresas supracitadas; e (ii) a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas será feita, excepcionalmente desta vez, com recursos disponíveis no Fundo de Obras aplicado na Conta Centralizadora.

Resolvem as Partes por esta e na melhor forma de direito celebrar o presente Primeiro Aditamento, que será regido pelas cláusulas e condições dispostas abaixo.

1 DEFINIÇÕES

- 1.1** Os termos utilizados neste Primeiro Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, que estejam no singular ou no plural e que não sejam definidos de outra forma neste Primeiro Aditamento, terão os significados que lhe são atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures.

2 ADITAMENTOS

- 2.1** Em virtude das deliberações tomadas nas AGT 08/06/2021 e AGT 11/10/2021, resolvem as Partes nos termos das Cláusulas 6.4.1. e 6.4.1.1. da Escritura de Emissão de Debêntures, resolvem alterar o Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures que passará a vigorar conforme redação constante no Anexo I do presente Primeiro Aditamento.
- 2.2** As Partes decidem alterar a Cláusula 7.7.3. da Escritura de Emissão de Debêntures para constar que, excepcionalmente desta vez, a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas será feita com recursos disponíveis no Fundo de Obras aplicado na Conta Centralizadora, a qual passará a vigorar com a seguinte nova redação:

“7.7.3. Fundo de Despesas. Será constituído um fundo de despesas na Conta Centralizadora, para fins de pagamento das Despesas do Patrimônio Separado (conforme definição no Termo de Securitização) (“Fundo de Despesas”), no valor inicial de R\$200.000,00 (duzentos mil reais), devendo o Fundo de Despesas sempre manter recursos no montante mínimo de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”). Para fins de utilização do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá enviar previamente à Emissora os comprovantes das Despesas, observado que, caso a Emissora não se manifeste no prazo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento da Despesa, a Securitizadora deverá considerar a aprovação tácita da Emissora para o pagamento. Excepcionalmente no mês de novembro de 2021 a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas será feita com recursos disponíveis no Fundo de Obras aplicado na Conta Centralizadora.”

3 DECLARAÇÕES DAS PARTES

- 3.1** As Partes, neste ato, declaram que todas as obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures se aplicam a este Primeiro Aditamento, como se aqui estivessem transcritas.
- 3.2** A Emissora declara e garante, neste ato, que todas as declarações e garantias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Primeiro Aditamento.
- 3.3** O Agente Fiduciário das Debêntures declara e garante, neste ato, que todas as declarações e garantias previstas na Cláusula 9 da Escritura de Emissão de Debêntures permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Primeiro Aditamento.

4 RATIFICAÇÕES

- 4.1** As alterações feitas na Escritura de Emissão de Debêntures por meio deste Primeiro Aditamento não implicam novação.
- 4.2** Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, que não tenham sido expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento.

5 DISPOSIÇÕES GERAIS

- 5.1** As obrigações assumidas neste Primeiro Aditamento têm caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 5.2** A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Primeiro Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.
- 5.3** Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.
- 5.4** O presente Primeiro Aditamento e as Debêntures constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III, da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("Código de Processo Civil"), e as obrigações nelas encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 536 e seguintes do Código de Processo Civil.
- 5.5** Para os fins deste Primeiro Aditamento, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Primeiro Aditamento.
- 5.6** As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas Partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 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 Primeiro Aditamento, bem como seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

6 LEI E FORO

- 6.1** Este Primeiro Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.
- 6.2** Fica eleito o foro da Comarca da Capital da Cidade de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Primeiro Aditamento.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam eletronicamente o presente Primeiro Aditamento, na data de 03 de março de 2022, para que produza seus jurídicos e regulares efeitos, o qual obriga as Partes e seus sucessores a qualquer título, incluindo as 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas, que também a assinam.

São Paulo, 03 de março de 2022.

(As assinaturas seguem na página seguinte.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

(Página de Assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Novum Directiones – Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A.)

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

Nome: GUILHERME AUGUSTO SOARES
BENEVIDES
CPF: 168.235.028-27

Nome: IAN MASINI MONTEIRO DE ANDRADE
CPF: 176.943.218-30

OPEA SECURITIZADORA

Nome: Thiago Faria Silveira
Cargo: Procurador

Nome: Débora Nahas Valentin
Cargo: Procuradora

GAFISA S.A.

Nome: GUILHERME AUGUSTO SOARES
BENEVIDES
CPF: 168.235.028-27

Nome: IAN MASINI MONTEIRO DE ANDRADE
CPF: 176.943.218-30

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Matheus Gomes Faria
CPF: 058.133.117-69:

Testemunhas:

Nome: Jéssica Diniz Custódio
CPF/ME: 422.665.978-33

Nome: Thiago Storoli Lucas
CPF/ME: 470.335.718-60

ANEXO A

Novo Cronograma e Orçamento de Obras

Cronograma aprovado na AGT 08/06/2021

CRONOGRAMA E ORÇAMENTO DE OBRAS ATUALIZADO

Cronograma Anterior			Cronograma Ajustado		
Moov Meta			Moov Meta		
Mês	Mensal	Acum.	Mês	Mensal	Acum.
Incorrido até abril/21			Incorrido até abril/21		
	74,73%	74,73%		58,47%	58,47%
mai/21	7,58%	82,31%	mai/21	6,50%	64,97%
jun/21	4,05%	86,36%	jun/21	7,96%	72,93%
jul/21	3,08%	89,44%	jul/21	8,27%	81,20%
ago/21	4,37%	93,82%	ago/21	7,50%	88,70%
set/21	2,92%	96,74%	set/21	7,20%	95,90%
out/21	2,36%	99,10%	out/21	2,20%	98,10%
nov/21	0,91%	100,00%	nov/21	1,56%	99,66%
dez/21	0,00%	100,00%	dez/21	0,34%	100,00%

Evolução Financeira Anterior (R\$ MM)	Incorrido até abril/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	TOTAL
Curva financeira anterior	58.488	5.021	3.729	2.843	2.458	1.647	1.195	1.979	7.470	84.831
Acumulado	58.488	63.509	67.238	70.081	72.540	74.187	75.382	77.361	84.831	
						26.343				

Evolução Financeira Ajustada (R\$ MM)	Incorrido até abril/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	TOTAL
Curva financeira ajustada	58.488	4.123	5.049	5.246	4.737	4.567	1.395	990	216	84.831
Acumulado	58.488	62.611	67.660	72.906	77.643	82.210	83.605	84.615	84.831	
						26.343				

Cronograma aprovado na AGT 08/06/2021

Anexo I – Novo Cronograma:

Empreendimento Upside Paraíso

	jul/21	ago/2 1	set/2 1	out/2 1	nov/2 1	dez/2 1	jan/2 2	fev/2 2	mar/2 2	abr/2 2	mai/22
Acumulado	60,11 %	63,17 %	66,76 %	71,11 %	76,84 %	82,68 %	88,00 %	93,48 %	97,30 %	99,50 %	100,00 %
Mensal	4,09 %	3,06 %	3,59 %	4,35 %	5,73 %	5,84 %	5,32 %	5,48 %	3,82 %	2,20 %	0,50%

Empreendimento Moov Belém

	jul/21	ago/2 1	set/2 1	out/2 1	nov/2 1	dez/2 1	jan/2 2	fev/2 2	mar/2 2	abr/2 2	mai/22
Acumulado	58,33 %	62,41 %	66,61 %	71,35 %	77,11 %	82,44 %	87,85 %	92,44 %	96,36 %	98,98 %	100,00 %
Mensal	3,20 %	4,08 %	4,20 %	4,74 %	5,76 %	5,33 %	5,41 %	4,59 %	3,92 %	2,62 %	1,02%



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ZTZHT-G3DGZ-YU73A-R35U4

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Thiago Faria Silveira (CPF 137.685.467-80)

Thiago Storoli Lucas (CPF 470.335.718-60)

Debora Nahas Valentin (CPF 348.537.968-94)

Jéssica Diniz Custódio (CPF 422.665.978-33)

Matheus Gomes Faria (CPF 058.133.117-69)

Guilherme Augusto Soares Benevides (CPF 168.235.028-27)

Ian Andrade (CPF 176.943.218-30)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZTZHT-G3DGZ-YU73A-R35U4>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>