
**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES E QUOTAS
EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

entre

**GAFISA S.A.,
GAFISA 80 S.A., e
NOVUM DIRECTIONS INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EM
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.,**
na qualidade de Fiduciantes;

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
na qualidade de Fiduciária;

e

**SIMPLIFIC PAVARNI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,
GAFISA SPE-128 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,
I230 CORONEL MURSA SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,
I240 SERRA DE JAIRE SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,
I490 AFONSO DE FREITAS SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,
I610 ANTONIETA SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,
I950 TUIUTI SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., e
SPE PARQUE ECOVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,**
na qualidade de Intervenientes Anuentes.

15 de setembro de 2020

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES E QUOTAS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

O presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato") é celebrado por e entre:

Na qualidade de fiduciantes,

- I. **GAFISA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o n.º 01.545.826/0001-07, , com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35.300.147.952, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Gafisa S.A.");
- II. **GAFISA 80 S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida das Nações Unidas, 8501, 19º andar, parte, Pinheiros, CEP 05425-070, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.272.306/0001-71, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35300360508, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Gafisa 80"); e
- III. **NOVUM DIRECTIONS INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 3º andar, parte, conjunto 32, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.861.820/0001-90, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.555.376, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Novum" ou "Emissora" e, em conjunto com Gafisa S.A. e Gafisa 80, "Fiduciantes");

Na qualidade de fiduciária,

- IV. **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 01840-6, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 4.440, 11º andar, parte, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 02.773.542/0001-22, com 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", "Securitizedora" ou "Fiduciária");

E, ainda, na qualidade de intervenientes anuentes,

- V. **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com filial na Cidade de São Paulo,

no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conjunto 1401, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 3590530605-7, na qualidade de agente fiduciário contratado no âmbito da oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, de certificados de recebíveis imobiliários 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") e demais normas aplicáveis, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Agente Fiduciário dos CRI");

VI. GAFISA SPE-128 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada de propósito específico, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.707.231/0001-19, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35224735941, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Gafisa SPE-128");

VII. I230 CORONEL MURSA SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada de propósito específico, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.425.758/0001-93, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35235597952, neste ato representada na forma do seu contrato social ("I230 Coronel Mursa SPE");

VIII. I240 SERRA DE JAIRE SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada de propósito específico, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.425.790/0001-79, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35235597961, neste ato representada na forma do seu contrato social ("I240 Serra de Jaire SPE");

IX. I490 AFONSO DE FREITAS SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada de propósito específico, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.425.733/0001-90, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35235597944, neste ato representada na forma do seu contrato social ("I490 Afonso de Freitas SPE");

X. I610 ANTONIETA SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada de propósito específico, com sede na Avenida Presidente

Juscelino Kubitschek, 1830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.425.708/0001-06, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35235597910, neste ato representada na forma do seu contrato social ("I610 Antonieta SPE");

XI. 1950 TUIUTI SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada de propósito específico, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.425.337/0001-62, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35235597871, neste ato representada na forma do seu contrato social ("I950 Tuiuti SPE");

XII. SPE PARQUE ECOVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada de propósito específico, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.072.524/0001-62, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35230638049, neste ato representada na forma do seu contrato social ("SPE Parque Ecoville", e, em conjunto com a Gafisa SPE-128, I230 Coronel Mursa SPE, I240 Serra de Jaire SPE, I490 Afonso de Freitas SPE, I610 Antonieta SPE e I950 Tuiuti SPE, "Desenvolvedoras" e, em conjunto com Agente Fiduciário dos CRI, "Intervenientes Anuentes")

Quando mencionadas em conjunto, Fiduciantes e Fiduciária serão doravante denominadas "Partes" e, isolada e indistintamente, apenas "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

A. em 15 de setembro de 2020, a Novum emitirá 190.000 (cento e noventa mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada, da sua 1ª (primeira) emissão ("Debêntures"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Novum Directiones – Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A.*", celebrado em 15 de setembro de 2020 entre a Novum, na qualidade de emissora, a Securitizadora, na qualidade de debenturista, a Gafisa S.A., na qualidade de fiadora, e o Agente Fiduciário dos CRI, como interveniente anuente ("Escritura de Emissão");

B. os créditos imobiliários oriundos da Escritura de Emissão serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 275ª série da 1ª emissão da Securitizadora ("CRI"), por meio do "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 275ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de*

Securitização", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei 9.514"), e normativos da CVM, observado que os CRI serão distribuídos em oferta pública, com esforços restritos de colocação, a ser realizada nos termos da Instrução CVM 476 e da Instrução CVM 414 ("Securitização" e "Oferta");

C. fazem parte da Oferta os seguintes documentos (conforme definidos no Termo de Securitização): (i) a Escritura de Emissão; (ii) o boletim de subscrição das Debêntures; (iii) este Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) as Hipotecas; (vi) o Termo de Securitização; (vii) o Instrumento de Emissão de CCI; (viii) o Contrato de Distribuição; (ix) cada boletim de subscrição dos CRI; (x) a declaração de investidor profissional; e (xi) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta (em conjunto, "Documentos da Operação");

D. em decorrência do "INSTRUMENTO PARTICULAR DE RERATIFICAÇÃO DA 2ª ALTERAÇÃO DE CONTRATO SOCIAL, 3ª ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL E TRANSFORMAÇÃO DE SOCIEDADE LIMITADA PARA SOCIEDADE ANÔNIMA", datado de 31/12/2019 e registrado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 354.391/20-3, em sessão de 01/09/2020 ("Ata de Aumento de Capital e Transformação da Novum"), conforme rerratificado pela "ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA NOVUM", realizada nesta data, e pendente de registro na JUCESP ("Ata de Rerratificação da Novum"), a Gafisa S.A. é a única acionista e titular de 86.411.829 (oitenta e seis milhões, quatrocentas e onze mil, oitocentas e vinte e nove) ações, nominativas, escriturais, e sem valor nominal, de emissão da Novum, que representam 100% (cem por cento) do capital social totalmente subscrito e integralizado da Novum, e concordam em alienar fiduciariamente, em favor da Securitizadora, em benefício dos titulares dos CRI, as ações presentes e futuras de emissão da Novum das quais venham a ser titulares;

E. nesta data, a Novum é titular de 13.590.877 (treze milhões, quinhentas e noventa mil oitocentas e setenta e sete) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), totalmente subscrita e integralizada, de emissão da Gafisa SPE-128, por força do aumento de capital realizado na Novum, em 31 de dezembro de 2019, mediante conferência de quotas e créditos, representado por referidas quotas, pela Gafisa, formalizado na Ata de Aumento de Capital e Transformação da Novum, conforme rerratificado pela Ata de Rerratificação da Novum, e da 10ª Alteração de Contrato Social da Gafisa SPE-128, realizada nesta data, pendente de registro na JUCESP ("ACS da Gafisa SPE-128"); e a Gafisa 80 é titular de 1 (uma) quota, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), totalmente subscrita e integralizada, de emissão da Gafisa SPE-128, sendo que ambas, em conjunto, são as únicas sócias quotistas titulares de 100% (cem por cento) do capital social da Gafisa SPE-128, e concordam em alienar fiduciariamente, em favor da Securitizadora, em benefício dos titulares dos CRI, as ações presentes e futuras de emissão da Gafisa SPE-128 das quais venham a ser titulares;

F. nesta data, a Novum é titular de 14.948.665 (catorze milhões novecentos e quarenta e oito mil seiscentos e sessenta e cinco) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), totalmente subscritas e integralizadas, de emissão da I230

Coronel Mursa SPE, por força do aumento de capital realizado na Novum, em 31 de dezembro de 2019, mediante conferência de bens, representado por referidas quotas, pela Gafisa, formalizado na Ata de Aumento de Capital e Transformação da Novum, conforme rerratificado pela Ata de Rerratificação da Novum, e da 3ª Alteração de Contrato Social da I230 Coronel Mursa SPE, realizada nesta data, pendente de registro na JUCESP ("ACS da I230 Coronel Mursa SPE"); e a Gafisa 80 é titular de 1 (uma) quota, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), totalmente subscrita e pendente de integralização, de emissão da I230 Coronel Mursa SPE, sendo que ambas, em conjunto, são as únicas sócias quotistas titulares de 100% (cem por cento) do capital social da I230 Coronel Mursa SPE, e concordam em alienar fiduciariamente, em favor da Securitizadora, em benefício dos titulares dos CRI, as ações presentes e futuras de emissão da I230 Coronel Mursa SPE das quais venham a ser titulares;

G. nesta data, a Novum é titular de 6.195.117 (seis milhões cento e noventa e cinco mil cento e dezessete) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), totalmente subscritas e integralizadas, de emissão da I240 Serra de Jaire SPE, por força do aumento de capital realizado na Novum, em 31 de dezembro de 2019, mediante conferência de bens, representado por referidas quotas, pela Gafisa, formalizado na Ata de Aumento de Capital e Transformação da Novum, conforme rerratificado pela Ata de Rerratificação da Novum, e da 3ª Alteração de Contrato Social da I240 Serra de Jaire SPE, realizada nesta data, pendente de registro na JUCESP ("ACS da I240 Serra de Jaire SPE"); e a Gafisa 80 é titular de 1 (uma) quota, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), totalmente subscrita e integralizada, de emissão da I240 Serra de Jaire SPE, sendo que ambas, em conjunto, são as únicas sócias quotistas titulares de 100% (cem por cento) do capital social da I240 Serra de Jaire SPE, e concordam em alienar fiduciariamente, em favor da Securitizadora, em benefício dos titulares dos CRI, as ações presentes e futuras de emissão da I240 Serra de Jaire SPE das quais venham a ser titulares;

H. nesta data, a Novum é titular de 6.652.009 (seis milhões seiscentas e cinquenta e duas mil e nove) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), totalmente subscritas e integralizadas, de emissão da I490 Afonso de Freitas SPE, por força do aumento de capital realizado na Novum, em 31 de dezembro de 2019, mediante conferência de bens, representado por referidas quotas, pela Gafisa, formalizado na Ata de Aumento de Capital e Transformação da Novum, conforme rerratificado pela Ata de Rerratificação da Novum, e da 3ª Alteração de Contrato Social da I490 Afonso de Freitas SPE, realizada nesta data, pendente de registro na JUCESP ("ACS da I490 Afonso de Freitas SPE"); e a Gafisa 80 é titular de 1 (uma) quota, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), totalmente subscrita e integralizada, de emissão da I490 Afonso de Freitas SPE, sendo que ambas, em conjunto, são as únicas sócias quotistas titulares de 100% (cem por cento) do capital social da I490 Afonso de Freitas SPE, e concordam em alienar fiduciariamente, em favor da Securitizadora, em benefício dos titulares dos CRI, as ações presentes e futuras de emissão da I490 Afonso de Freitas SPE das quais venham a ser titulares;

I. nesta data, a Novum é titular de 19.726.774 (dezenove milhões setecentas e vinte e seis mil setecentas e setenta e quatro) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), totalmente subscritas e integralizadas, de emissão da I610 Antonieta SPE, por força do aumento de capital realizado na Novum, em 31 de dezembro de 2019,

mediante conferência de bens, representado por referidas quotas, pela Gafisa, formalizado na Ata de Aumento de Capital e Transformação da Novum, conforme rerratificado pela Ata de Rerratificação da Novum, e da 3ª Alteração de Contrato Social da I610 Antonieta SPE, realizada nesta data, pendente de registro na JUCESP ("ACS da I610 Antonieta SPE")"; e a Gafisa 80 é titular de 1 (uma) quota, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), totalmente subscrita e integralizada, de emissão da I610 Antonieta SPE, sendo que ambas, em conjunto, são as únicas sócias quotistas titulares de 100% (cem por cento) do capital social da I610 Antonieta SPE, e concordam em alienar fiduciariamente, em favor da Securitizadora, em benefício dos titulares dos CRI, as ações presentes e futuras de emissão da I610 Antonieta SPE das quais venham a ser titulares;

J. nesta data, a Novum é titular de 2.675.518 (dois milhões seiscentos e setenta e cinco mil quinhentas e dezoito) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), totalmente subscritas e integralizadas, de emissão da I950 Tuiuti SPE, por força do aumento de capital realizado na Novum, em 31 de dezembro de 2019, mediante conferência de bens, representado por referidas quotas, pela Gafisa, formalizado na Ata de Aumento de Capital e Transformação da Novum, conforme rerratificado pela Ata de Rerratificação da Novum, e da 3ª Alteração de Contrato Social da I950 Tuiuti SPE, realizada nesta data, pendente de registro na JUCESP ("ACS da I950 Tuiuti SPE")"; e a Gafisa 80 é titular de 1 (uma) quota, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), totalmente subscrita e integralizada, de emissão da I950 Tuiuti SPE, sendo que ambas, em conjunto, são as únicas sócias quotistas titulares de 100% (cem por cento) do capital social da I950 Tuiuti SPE, e concordam em alienar fiduciariamente, em favor da Securitizadora, em benefício dos titulares dos CRI, as ações presentes e futuras de emissão da I950 Tuiuti SPE das quais venham a ser titulares;

K. nesta data, a Novum é titular de 22.652.868 (vinte e dois milhões seiscentos e cinquenta e dois mil oitocentas e sessenta e oito) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), totalmente subscritas e integralizadas, de emissão da SPE Parque Ecoville, por força do aumento de capital realizado na Novum, em 31 de dezembro de 2019, mediante conferência de bens, representado por referidas quotas, pela Gafisa, formalizado na Ata de Aumento de Capital e Transformação da Novum, conforme rerratificado pela Ata de Rerratificação da Novum, e da 4ª Alteração de Contrato Social da SPE Parque Ecoville, realizada nesta data, pendente de registro na JUCESP ("ACS da SPE Parque Ecoville") e, em conjunto com a ACS da Gafisa SPE-128, a ACS da I230 Coronel Mursa SPE, a ACS da I240 Serra de Jaire SPE, a ACS da I490 Afonso de Freitas SPE, a ACS da I610 Antonieta SPE e a ACS da I950 Tuiuti SPE, as "ACS das Desenvolvedoras"; e a Gafisa 80 é titular de 1 (uma) quota, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), totalmente subscrita e integralizada, de emissão da SPE Parque Ecoville, sendo que ambas, em conjunto, são as únicas sócias quotistas titulares de 100% (cem por cento) do capital social da SPE Parque Ecoville, e concordam em alienar fiduciariamente, em favor da Securitizadora, em benefício dos titulares dos CRI, as ações presentes e futuras de emissão da SPE Parque Ecoville das quais venham a ser titulares;

L. o presente Contrato faz parte de um negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, integrante da operação de Securitização; e

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

RESOLVEM AS PARTES, de comum acordo e na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir dispostas.

1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

1.1. Definições. Para efeitos deste Contrato, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos na Escritura de Emissão e, supletivamente, no Termo de Securitização.

1.2. Interpretações. Para efeitos deste Contrato, a menos que o contexto exija de outra forma:

- (i) qualquer referência feita neste Contrato a uma cláusula, item ou anexo, deverá ser à cláusula, item ou anexo deste Contrato, salvo previsão expressa em contrário;
- (ii) o significado atribuído a cada termo aqui definido deverá ser igualmente aplicável nas formas singular e plural de tal termo, e as palavras indicativas de gênero deverão incluir ambos os gêneros feminino e masculino;
- (iii) qualquer referência a "R\$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iv) quando a indicação de prazo contado por dia no presente Contrato não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (v) as palavras "incluir" e "incluindo" devem ser interpretadas como sendo a título de ilustração ou ênfase apenas e não devem ser interpretadas como, nem serem aplicadas como, uma restrição à generalidade de qualquer palavra anterior;
- (vi) qualquer referência a leis ou dispositivos legais devem incluir toda legislação complementar promulgada e sancionada, de tempos em tempos, nos termos desse dispositivo legal, conforme alterada ou consolidada de tempos em tempos;
- (vii) o preâmbulo e os anexos integram este Contrato e deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste Contrato, sendo certo que qualquer referência a este Contrato deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os anexos;
- (viii) referências a este Contrato ou a quaisquer outros documentos devem ser interpretadas como referências a este Contrato ou a tal outro documento, conforme aditados, modificados, repactuados, complementados ou substituídos,

de tempos em tempos;

(ix) a expressão "esta Cláusula", a não ser que seja seguida de referência a uma disposição específica, deve ser considerada referente à Cláusula por inteiro (não apenas a Cláusula, parágrafo ou outra disposição) na qual a expressão aparece; e

(x) os títulos das cláusulas, sub-cláusulas, anexos, partes e parágrafos são apenas para conveniência e não afetam a interpretação deste Contrato.

2. DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Obrigações Garantidas. A alienação fiduciária dos Bens Alienados Fiduciariamente (conforme definição abaixo) é contratada em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento **(a)** de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações assumidas pela Novum perante a Fiduciária, na qualidade de debenturista no âmbito da Escritura de Emissão, em especial, mas sem se limitar, ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, à Remuneração, ao Valor de Resgate Antecipado, ao Valor da Amortização Extraordinária, ao Prêmio na Oferta, ao Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo e aos Encargos Moratórios; e **(b)** de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança do crédito imobiliário oriundo das Debêntures e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pelo Agente Fiduciário dos CRI (incluindo suas remunerações) e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) para arcar com tais custos ("Obrigações Garantidas"), nos termos da Cláusula 3.

2.1.1. Em cumprimento ao disposto no artigo 66-B da Lei nº 4.728, as Obrigações Garantidas estão mais bem descritas no Anexo I ao presente Contrato.

3. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES E QUOTAS

3.1. Alienação Fiduciária de Ações. Em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento das Obrigações Garantidas, a Gafisa S.A., nos termos do artigo 40 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), do artigo 66-B da Lei 4.728 de 14 de julho de 1.965, conforme alterada ("Lei 4.728") e, conforme aplicável, do artigo 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), aliena e transfere fiduciariamente à Debenturista, em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo a Gafisa S.A. com a posse direta) dos seguintes bens e direitos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, nos termos e condições previstos neste Contrato:

(i) a totalidade das ações ordinárias de emissão da Novum, nominativas e sem valor nominal, atualmente existentes ou que venham a ser emitidas futuramente ("Ações"), de titularidade da Gafisa S.A., perfazendo, nesta data, o montante de 86.411.829 (oitenta e seis milhões, quatrocentas e onze mil, oitocentas e vinte e nove) Ações ("Ações Alienadas Fiduciariamente");

(ii) quaisquer (a) Ações emitidas em substituição às Ações Alienadas Fiduciariamente, incluindo em decorrência de desdobramentos e/ou grupamentos, bonificações de ações ou emitidas por uma sucessora da Novum e quaisquer bens, valores mobiliários ou títulos nos quais as Ações Alienadas Fiduciariamente venham a ser convertidas ou permutáveis; e (b) outros valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações; e

(iii) todos os frutos, rendimentos, remuneração, bonificação ou reembolso de capital, incluindo, sem limitar, todas as preferências e vantagens que forem atribuídas expressamente às Ações Alienadas Fiduciariamente, a qualquer título, inclusive lucros, proventos decorrentes do fluxo de dividendos, juros sobre o capital próprio 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 (sendo todos os bens e direitos referidos neste item "(iii)" doravante denominados, em conjunto, "Rendimentos das Ações").

3.1.1. Direitos Adicionais das Ações. Deverão ser incorporados automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, conforme o caso, a integrar as definições de "Ações Alienadas Fiduciariamente" e "Rendimento das Ações":

(i) quaisquer novas ações subscritas, adquiridas, recebidas, ou que, a qualquer título, venham a ser de titularidade da Gafisa S.A., bem como o direito de subscrição de novas ações ordinárias de emissão da Novum, bônus de subscrição, partes beneficiárias, certificados, títulos ou outros valores mobiliários conversíveis em ações, relacionados à participação acionária da Gafisa S.A., bem como direitos de preferência e opções de titularidade da Gafisa S.A. ("Ações Adicionais"), no montante necessário para que tais Ações Adicionais, conjuntamente com as Ações Alienadas Fiduciariamente, representem 100% (cem por cento) das ações ordinárias de emissão da Novum; e

(ii) dividendos, lucros, frutos, rendimentos, bonificações, direitos, juros sobre capital próprio, distribuições e demais valores relacionados às Ações Adicionais que venham a ser alienadas fiduciariamente, bem como todos os direitos a qualquer pagamento relacionados às Ações Alienadas Fiduciariamente e Ações Adicionais que venham a ser alienadas fiduciariamente que possam ser considerados frutos, rendimentos, remuneração ou reembolso de capital, assim como todas as outras quantias pagas ou a serem pagas em decorrência de, ou relacionadas a, quaisquer das Ações Alienadas Fiduciariamente ("Direitos Adicionais das Ações").

3.1.2. Enquanto estiver na posse direta das Ações Alienadas Fiduciariamente e desde que não esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado, a Gafisa S.A.

manterá o direito ao recebimento normal e regular dos Direitos Adicionais das Ações. Diante do encerramento de referido Evento de Vencimento Antecipado, a ser confirmado por escrito pela Securitizadora, a Gafisa S.A. voltará a ter o direito a receber diretamente os Direitos Adicionais das Ações.

3.1.3. Os certificados, cautelas, livros e/ou outros documentos representativos das Ações Alienadas Fiduciariamente ("Documentos Comprobatórios das Ações") deverão ser mantidos na sede da Novum, a qual deverá apresentar, à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, quaisquer Documentos Comprobatórios das Ações em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridades, caso em que a Novum deverá disponibilizar tais documentos e informações ora referidos em até 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI.

A alienação fiduciária em garantia ora outorgada pela Gafisa S.A. é contratada com base na deliberação aprovada em Reunião do Conselho de Administração da Gafisa S.A., realizada em 04 de setembro de 2020 ("ARCA da Gafisa de Aprovação da Alienação Fiduciária").

3.2. Alienação Fiduciária de Quotas. Em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento das Obrigações Garantidas, a Gafisa 80 e a Novum, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728 e, conforme aplicável, do artigo 1.361 e seguintes do Código Civil, alienam e transferem fiduciariamente à Debenturista, em caráter irrevogável e irreatável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo a Gafisa 80 e a Novum com a posse direta) dos seguintes bens e direitos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, nos termos e condições previstos neste Contrato:

(i) a totalidade das quotas representativas do capital social das Desenvolvedoras de que são titulares, ou seja:

(a) 13.590.878 (treze milhões, quinhentas e noventa mil oitocentas e setenta e oito) quotas, totalmente subscritas e integralizadas, com valor nominal de R\$1,00 (um real) cada, que representam, nesta data, 100% (cem por cento) do capital social total da Gafisa SPE-128 ("Quotas Alienadas Gafisa SPE-128");

(b) 14.948.666 (catorze milhões, novecentas e quarenta e oito mil, seiscentas e sessenta e seis) quotas, totalmente subscritas e integralizadas, com valor nominal de R\$1,00 (um real) cada, que representam, nesta data, 100% (cem por cento) do capital social total da I230 Coronel Mursa SPE ("Quotas Alienadas I230 Coronel Mursa SPE");

(c) 6.195.118 (seis milhões, cento e noventa e cinco mil, cento e dezoito) quotas, totalmente subscritas e integralizadas, com valor nominal de R\$1,00 (um real) cada, que representam, nesta data, 100% (cem por cento) do capital social total da I240 Serra de Jaire SPE ("Quotas Alienadas I240 Serra de Jaire SPE");

- (d) 6.652.010 (seis milhões seiscentos e cinquenta e dois mil e dez) quotas, totalmente subscritas e integralizadas, com valor nominal de R\$1,00 (um real) cada, que representam, nesta data, 100% (cem por cento) do capital social total da I490 Afonso de Freitas SPE ("Quotas Alienadas I490 Afonso de Freitas SPE");
- (e) 19.726.775 (dezenove milhões setecentas e vinte e seis mil setecentas e setenta e cinco) quotas, totalmente subscritas e integralizadas, com valor nominal de R\$1,00 (um real) cada, que representam, nesta data, 100% (cem por cento) do capital social total da I610 Antonieta SPE ("Quotas Alienadas I610 Antonieta SPE");
- (f) 2.675.519 (dois milhões seiscentas e setenta e cinco mil quinhentas e dezenove) quotas, totalmente subscritas e integralizadas, com valor nominal de R\$1,00 (um real) cada, que representam, nesta data, 100% (cem por cento) do capital social total da I950 Tuiuti SPE ("Quotas Alienadas I950 Tuiuti SPE");
- (g) 22.652.869 (vinte e dois milhões seiscentos e cinquenta e dois mil oitocentos e sessenta e nove) quotas, totalmente subscritas e integralizadas, com valor nominal de R\$1,00 (um real) cada, que representam, nesta data, 100% (cem por cento) do capital social total da SPE Parque Ecoville ("Quotas Alienadas SPE Parque Ecoville", e, em conjunto com as Quotas Alienadas Gafisa SPE-128, com as Quotas Alienadas I230 Coronel Mursa SPE, com as Quotas Alienadas I240 Serra de Jaire SPE, com as Quotas Alienadas I490 Afonso de Freitas SPE, com as Quotas Alienadas I610 Antonieta SPE e com as Quotas Alienadas I950 Tuiuti SPE, "Quotas Alienadas Fiduciariamente");
- (ii) quaisquer (a) quotas emitidas em substituição às Quotas Alienadas Fiduciariamente, incluindo em decorrência de desdobramentos e/ou grupamentos, bonificações ou emitidas por uma sucessora da respectiva Desenvolvedora, bem como quaisquer bens, valores mobiliários ou títulos nos quais as Quotas Alienadas Fiduciariamente venham a ser eventualmente convertidas ou permutáveis; e (b) outros valores mobiliários conversíveis ou permutáveis;
- (iii) todos os frutos, rendimentos, remuneração, bonificação ou reembolso de capital, incluindo, sem limitar, todas as preferências e vantagens que forem atribuídas expressamente às Quotas Alienadas Fiduciariamente, a qualquer título, inclusive lucros, proventos decorrentes do fluxo de dividendos, juros sobre o capital próprio 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 ("Rendimentos das Quotas" e, em conjunto com as Ações Alienadas Fiduciariamente, com os Rendimentos das Ações e com Quotas Alienadas Fiduciariamente, "Bens Alienados Fiduciariamente").

3.2.1. Direitos Adicionais das Quotas. Deverão ser incorporados automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, conforme

o caso, a integrar as definições de "Quotas Alienadas Fiduciariamente" e "Rendimento das Quotas":

(i) quaisquer novas quotas de emissão das Desenvolvedoras que sejam subscritas, integralizadas, recebidas, conferidas, compradas ou de outra forma adquiridas (direta ou indiretamente) pela Gafisa 80 e/ou pela Novum após a data de assinatura deste Contrato, incluindo, sem limitar, quaisquer quotas recebidas, conferidas e/ou adquiridas por terceiros e/ou pela Gafisa 80 e/ou pela Novum (direta ou indiretamente) por meio de fusão, cisão, incorporação, permuta, substituição, divisão, reorganização societária, desdobramento, grupamento ou bonificação, capitalização de lucros ou reservas, e o direito e/ou opção de subscrição de novas quotas representativas do capital das Desenvolvedoras, certificados, títulos ou outros valores mobiliários, relacionados à participação da Gafisa 80 e/ou da Novum de qualquer outra forma ("Quotas Adicionais"), no montante necessário para que tais Quotas Adicionais, conjuntamente com as Quotas Alienadas Fiduciariamente, representem 100% (cem por cento) do capital das respectivas Desenvolvedoras; e

(ii) quaisquer lucros e distribuições relacionados às Quotas Adicionais que venham a ser declarados, pagos ou distribuídos, bem como todos os direitos a qualquer pagamento relacionados às Quotas Adicionais que possam ser considerados frutos, rendimentos, remuneração ou reembolso de capital, incluindo, sem limitar, redução de capital, amortização ou resgate dessas quotas ("Direitos Adicionais das Quotas").

3.2.2. Enquanto estiver na posse direta das Quotas Alienadas Fiduciariamente e desde que não esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado, a Gafisa 80 e a Novum manterão o direito ao recebimento normal e regular dos Direitos Adicionais das Quotas. Diante do encerramento de referido Evento de Vencimento Antecipado, a ser confirmado por escrito pela Securitizadora, a Gafisa 80 e a Novum voltarão a ter o direito a receber diretamente os Direitos Adicionais das Quotas.

3.2.3. Os documentos representativos das Quotas Alienadas Fiduciariamente ("Documentos Comprobatórios das Quotas") deverão ser mantidos na sede de cada Desenvolvedora, sendo que a Gafisa 80 e a Novum deverão apresentar, à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, quaisquer Documentos Comprobatórios das Quotas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridades, caso em que a Gafisa 80 e a Novum deverão disponibilizar tais documentos e informações ora referidos em até 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI.

3.2.4. A alienação fiduciária em garantia ora outorgada pela Novum é contratada com base na deliberação aprovada em Assembleia Geral Extraordinária de acionistas da Novum, realizada em 15 de setembro de 2020 ("AGE da Novum de Aprovação da Alienação Fiduciária"). Tendo em vista o objeto social da Gafisa 80 e seu Estatuto Social em vigor, esta não precisa de autorização societária específica dos sócios para a outorga da presente alienação fiduciária em garantia, gozando seus diretores dos poderes necessários para celebrar este Contrato e obrigar a Gafisa 80.

3.3. No prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após qualquer evento que dê ensejo à Ações Adicionais e/ou à Quotas Adicionais, conforme o caso, as Fiduciantes obrigam-se a notificar, por escrito, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, informando a ocorrência de tais eventos e, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis do envio da notificação aqui descrita, as Partes, o Agente Fiduciário dos CRI e as Desenvolvedoras, obrigam-se a celebrar um aditamento a este Contrato, cuja celebração será considerada, para todos os fins e efeitos de direito, como meramente declaratória do ônus já constituído nos termos deste Contrato.

3.3.1. Adicionalmente, as Fiduciantes obrigam-se a tomar qualquer providência de acordo com a legislação aplicável para a criação e o aperfeiçoamento da garantia sobre tais Ações Adicionais e/ou Quotas Adicionais, conforme o caso, incluindo, sem limitar, as averbações e registros descritos na Cláusula 4 deste Contrato.

3.4. A alienação fiduciária entrará automaticamente em vigor e será válida a partir da data de celebração do presente Contrato, permanecendo íntegra e em pleno vigor até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

4. AVERBAÇÕES E REGISTROS

4.1. As Fiduciantes obrigam-se a, sendo a Novum exclusivamente responsável por todas as despesas em decorrência de tais atos:

(i) em até 5 (cinco) Dias Úteis após a celebração deste Contrato e de seus aditamentos, quando aplicável, requerer o respectivo registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede das Partes ("Cartórios de RTD");

(ii) entregar à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção dos registros, uma via original deste Contrato ou de seus respectivos aditamentos, conforme o caso, devidamente registrados nos Cartórios de RTD;

(iii) em até 30 (trinta) dias, contados da data da assinatura deste Contrato, averbar a alienação fiduciária das Ações Alienadas Fiduciariamente e das Ações Adicionais, conforme aplicável, no Livro de Registro de Ações Nominativas da Novum, nos termos do artigo 40, inciso I da Lei das Sociedades por Ações, mediante a escrituração do seguinte texto: *"As ações de emissão da Sociedade, de titularidade de Gafisa S.A., bem como todos os dividendos, lucros, frutos, rendimentos e quaisquer outros direitos a serem recebidos ou de qualquer forma distribuídos, estão alienadas fiduciariamente em favor de RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 4.440, 11º andar, parte, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), em garantia das obrigações garantidas descritas no "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas em Garantia e Outras Avenças", celebrado em 15 de setembro de 2020, o qual se encontra arquivado na sede da Sociedade ("Contrato"). O Contrato foi celebrado no âmbito de uma operação estruturada envolvendo a emissão das debêntures da 1ª emissão da*

Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A. e a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 275ª série da 1ª emissão da Securitizadora. A alienação fiduciária ora tratada abrange a totalidade das ações de emissão da Sociedade, de modo que deverá ser estendida para todas as eventuais novas ações que venham a ser emitidas pela Sociedade.", observado que o prazo acima poderá ser prorrogado por períodos iguais e sucessivos de 30 (trinta) dias, caso a Novum comprove que a averbação não pode ser realizada devido a atraso justificável da Junta Comercial competente no registro da abertura do Livro de Registro de Ações Nominativas da Novum;

(iv) em até 2 (dois) Dias Úteis após a averbação referida no item (iii) acima, enviar à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, cópia do Livro de Registro de Ações Nominativas da Novum comprovando a averbação aqui referida;

(v) nesta data, promover a alteração do Contrato Social de cada uma das Desenvolvedoras, para neles incluir, na cláusula da descrição do capital social, um parágrafo com a seguinte redação: *"As quotas representativas da totalidade do capital social da Sociedade, bem como todos os dividendos, lucros, frutos, rendimentos e quaisquer outros direitos a serem recebidos ou de qualquer forma distribuídos, estão alienadas fiduciariamente em favor de RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 4.440, 11º andar, parte, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), em garantia das obrigações garantidas descritas no "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas em Garantia e Outras Avenças", celebrado em 15 de setembro de 2020, o qual se encontra arquivado na sede da Sociedade ("Contrato"). O Contrato foi celebrado no âmbito de uma operação estruturada envolvendo a emissão das debêntures da 1ª emissão da Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A. e a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 275ª série da 1ª emissão da Securitizadora. A alienação fiduciária ora tratada abrange a integralidade do capital social da Sociedade, de modo que deverá ser estendida para todas as eventuais novas quotas sociais que venham a ser emitidas pela Sociedade";*

(vi) apresentar à Securitizadora, dentro de 2 (dois) Dias Úteis contados da celebração das respectivas alterações ao Contrato Social de cada uma das Desenvolvedoras, cópia do protocolo para registro nas juntas comerciais competentes;

(vii) em até 2 (dois) Dias Úteis após a celebração deste Contrato, requerer o registro na JUCESP das ACS das Desenvolvedoras, da Ata de Rerratificação da Novum, da AGE da Novum de Aprovação da Alienação Fiduciária, que foram assinadas nesta data, bem como da ARCA da Gafisa de Aprovação da Alienação Fiduciária, obrigando-se a apresentar as cópias dos respectivos protocolos à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil após sua realização;

(viii) entregar à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção dos registros, uma cópia digitalizadas das ACS das Desenvolvedoras, da Ata de Rerratificação da Novum, da AGE da Novum de Aprovação da Alienação Fiduciária e da ARCA da Gafisa de Aprovação da Alienação Fiduciária, devidamente arquivadas na JUCESP, observado que, para que tenham efeitos contra terceiros desde a data da sua celebração, tais alterações de contrato social devem ser arquivadas na JUCESP, pelas Fiduciantes, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados das datas de suas respectivas assinaturas, conforme dispõe o artigo 36 da Lei nº 8.934, de 18 de novembro de 1994.

4.2. Na hipótese de as Fiduciantes não providenciarem as averbações e os registros da presente alienação fiduciária, deste Contrato e de seus eventuais aditamentos, nos termos desta Cláusula, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI ficam, desde já, de forma irrevogável e irretratável, autorizados a, e constituídos de todos os poderes para, em nome das Fiduciantes e às expensas da Novum, como seus bastantes procuradores, nos termos do artigo 653 e 684 e do parágrafo 1º do artigo 661, ambos do Código Civil, fazer com que sejam realizadas as averbações e os registros da presente alienação fiduciária, deste Contrato e seus eventuais aditamentos, conforme aplicável.

4.2.1. Os eventuais registros e averbações do presente Contrato e seus aditamentos, conforme aplicável, efetuados pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme solicitação expressa dos Titulares dos CRI, não isentam as Fiduciantes da caracterização de um descumprimento de obrigação não pecuniária, nos termos da Escritura de Emissão.

4.2.2. As Fiduciantes, às expensas da Novum, deverão dar cumprimento a qualquer exigência que venha a ser requerida ou necessária à preservação, constituição, aperfeiçoamento e prioridade absoluta da alienação fiduciária ora constituída.

5. EXCUSSÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

5.1. Mediante a ocorrência e decretação de um Evento de Vencimento Antecipado, conforme definido na Escritura de Emissão, ou no seu vencimento final sem a quitação integral das Obrigações Garantidas ("Evento de Excussão das Garantias"), consolidar-se-á, em favor da Securitizadora, a propriedade plena dos Bens Alienados Fiduciariamente.

5.1.1. Na ocorrência de um Evento de Excussão das Garantias, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI deverão notificar as Fiduciantes informando a ocorrência da consolidação da propriedade sobre os Bens Alienados Fiduciariamente e requerendo que todos e quaisquer valores devidos às Fiduciantes e relativos aos Bens Alienados Fiduciariamente sejam depositados na Conta Centralizadora Garantia (conforme definida no Termo de Securitização), conforme a ser informada em tal notificação. Após o envio da notificação, a Securitizadora realizará os procedimentos de excussão da garantia objeto deste Contrato, sendo certo que, na qualidade de representante dos interesses dos titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos

CRI poderá vir a tomar a frente da excussão da garantia se assim deliberado pelos titulares de CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI.

5.2. As Fiduciantes, neste ato, nomeiam e constituem a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI como seus bastantes procuradores, em conformidade com as procurações outorgadas de forma irrevogável e irretratável nos termos do Anexo II do presente Contrato, outorgando-lhes poderes especiais para praticar todo e qualquer ato necessário com relação aos Bens Alienados Fiduciariamente, mediante a ocorrência de um Evento de Excussão das Garantias, desde que em estrita observância aos termos deste Contrato, inclusive com poderes para:

(i) ceder, transferir, alienar e/ou de outra forma excutir os Bens Alienados Fiduciariamente, até o integral pagamento das Obrigações Garantidas, no todo ou em parte, de forma pública ou particular, inclusive por meio de alienação em bolsa de valores ou mercado de balcão, conforme aplicável, judicial ou extrajudicialmente, que poderá, independentemente de leilão, de hasta pública, de avaliação, de notificação judicial ou extrajudicial ou de qualquer outro procedimento, podendo, inclusive, conferir opção ou opções de compra sobre os Bens Alienados Fiduciariamente, conforme aplicável, sendo vedada a disposição dos Bens Alienados Fiduciariamente por preço vil;

(ii) firmar quaisquer documentos e praticar qualquer ato em nome da Alienante relativos à garantia instituída pelo presente Contrato, na medida em que seja o referido ato ou documento necessário para constituir, conservar, formalizar, validar, ou excutir a presente garantia;

(iii) receber os recursos provenientes da venda, cessão ou transferência dos Bens Alienados Fiduciariamente, aplicando-os no pagamento das Obrigações Garantidas e das despesas e dos tributos incorridos em virtude do exercício dos direitos da Securitizadora e devolvendo aos Fiduciantes o que eventualmente sobejar;

(iv) firmar os respectivos contratos de alienação, termos de transferência e quaisquer outros documentos e instrumentos, que possam ser necessários para o fim de formalizar a venda, alienação, cessão ou transferência, de forma privada ou amigável ou por qualquer outro meio, dos Bens Alienados Fiduciariamente, no todo ou em parte, a terceiros, transferindo titularidade, outorgando e recebendo as respectivas quitações e firmando recibos;

(v) contratar empresa especializada para cobrar e excutir quaisquer dos Bens Alienados Fiduciariamente, podendo para tanto tomar todas e quaisquer medidas, inclusive judicialmente por meio de procuradores nomeados com os poderes da cláusula *ad judicia*, receber e reter valores, firmar documentos, notificações e instrumentos, transferir posse e domínio, dar e receber quitação, aditar, novar, modificar, rescindir, prorrogar, renovar, renunciar, transigir, conceder, admitir, efetuar registros, constituir em mora, endossar, entregar, protestar e, por qualquer forma, formalizar quaisquer direitos, cobrando documentos ou instrumentos, e nomear procuradores para a tomada de quaisquer medidas judiciais ou administrativas, perante qualquer autoridade ou instância,

nos termos em que a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI venham a julgar apropriados para a consecução do objeto deste Contrato;

(vi) requerer todas e quaisquer aprovações prévias ou consentimentos que possam ser necessários para exclusivamente efetuar a excussão, venda pública ou privada ou a transferência dos Bens Alienados Fiduciariamente a terceiros, bem como representar, para os fins dispostos neste Contrato, as Fiduciantes na República Federativa do Brasil, em juízo ou fora dele, perante terceiros e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, entre outras, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, cartórios de protesto, instituições bancárias, Banco Central do Brasil, Secretaria da Receita Federal do Brasil, e de quaisquer outras agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, ou ainda quaisquer outros terceiros;

(vii) representar a Alienante, em juízo ou fora dele, perante instituições financeiras, terceiros em geral, de direito público ou privado, e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, entre outras, a JUCESP ou juntas comerciais de outros Estados, conforme aplicável, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Banco Central do Brasil e a Secretaria da Receita Federal do Brasil, para a prática de atos relacionados aos Bens Alienados Fiduciariamente, e resguardar os direitos e interesses do Fiduciário e do Agente Fiduciário dos CRI, ambos na qualidade de titulares da garantia e representantes dos interesses dos titulares dos CRI;

(viii) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato, inclusive dar e receber quitação, podendo os poderes aqui outorgados serem substabelecidos, se assim aprovado pelos titulares de CRI, ficando estabelecido que eventuais substabelecimentos deverão ser prontamente comunicados por escrito às Fiduciantes, mediante notificação enviada nos termos da Cláusula 8 abaixo.

5.2.1. Tais procurações são outorgadas como condição essencial deste Contrato, a fim de assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do artigo 684 do Código Civil e, portanto, serão consideradas irrevogáveis. As procurações ora referidas deverão ser outorgadas pelo prazo máximo de validade permitido nos respectivos estatutos sociais das Fiduciantes e será prorrogada com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias da data prevista para o seu vencimento, por iguais e sucessivos períodos, até a integral quitação das Obrigações Garantidas.

5.2.2. Após a utilização do produto da venda dos Bens Alienados Fiduciariamente para quitação integral das Obrigações Garantidas, o saldo excedente, se houver, deverá ser devolvido às Fiduciantes em até 3 (três) Dias Úteis após a quitação integral das Obrigações Garantidas.

5.2.3. Os Fiduciantes neste ato renunciaram, em favor da Securitizadora, a qualquer privilégio legal que possa afetar a livre e integral executabilidade ou exercício de quaisquer direitos da Securitizadora, estendendo-se referida renúncia, inclusive e

sem qualquer limitação, a quaisquer direitos de preferência ou direitos relativos à posse indireta da garantia por parte do Agente Fiduciário dos CRI.

5.2.4. Caso os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos nesta Cláusula não sejam suficientes para liquidar qualquer das Obrigações Garantidas, a Emissora permanecerá responsável pelo saldo remanescente atualizado das Obrigações Garantidas, até a sua integral liquidação, sem prejuízo dos acréscimos, conforme aplicável, de remuneração, encargos moratórios e quaisquer outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das Obrigações Garantidas enquanto não forem pagas, declarando, neste ato, tratar-se de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

5.2.5. As Fiduciantes obrigam-se a praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora e com o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nesta cláusula, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias, se houver, à excussão dos Bens Alienados Fiduciariamente.

5.2.6. Adicionalmente, fica consignado que não haverá qualquer obrigação de indenização pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, em consequência da excussão da garantia aqui constituída, seja a que título for, exceto em caso de dolo direto e comprovado, conforme sentença judicial transitada em julgado.

5.2.7. Na hipótese de excussão da garantia objeto deste Contrato, as Fiduciantes, neste ato, de forma irrevogável e irreatável, renunciam aos seus direitos de sub-rogação com relação a todos os direitos, ações, privilégios e garantias da Securitizadora na condição de credor original das Obrigações Garantidas, ficando acordado, desde já, que as Fiduciantes, conforme o caso, não terão qualquer pretensão ou direito de ação para reaver (i) da Novum e/ou das Desenvolvedoras, conforme o caso, qualquer valor pago com relação às Obrigações Garantidas; e/ou (ii) do terceiro adquirente dos Bens Alienados Fiduciariamente, qualquer valor pago com relação à alienação e transferência dos Bens Alienados Fiduciariamente.

5.2.7.1. As Fiduciantes reconhecem, neste ato, que a renúncia à sub-rogação prevista na Cláusula 5.2.7 acima não implicará em enriquecimento sem causa para nenhuma parte, considerando que: (i) em caso de execução ou excussão da garantia, a renúncia à sub-rogação poderá evitar a diminuição no valor dos Bens Alienados Fiduciariamente; e (ii) qualquer valor residual decorrente da alienação dos Bens Alienados Fiduciariamente será restituído à Alienante após pagamento integral de todas as Obrigações Garantidas.

6. DIREITO DE VOTO

6.1. Durante o prazo de vigência deste Contrato, o exercício, pelas Fiduciantes, do direito de voto referente aos Bens Alienados Fiduciariamente estará sujeito às disposições deste Contrato, sob pena de nulidade e ineficácia, de pleno direito, de tais votos.

6.2. As Fiduciárias poderão, com relação exclusivamente às Ações Alienadas Fiduciariamente e às Quotas Alienadas Fiduciariamente, exercer ou deixar de exercer todos e quaisquer direitos a elas inerentes, inclusive direitos de voto previstos em lei e nos documentos constitutivos da Novum e/ou das Desenvolvedoras, exceto se tal exercício violar, for incompatível e/ou prejudicar a exequibilidade das disposições previstas neste Contrato ou nos demais Documentos da Operação.

6.2.1. Caso as Fiduciárias entendam que tal exercício de voto, com relação exclusivamente às Ações Alienadas Fiduciariamente e às Quotas Alienadas Fiduciariamente, pode violar, ser incompatível e/ou prejudicar quaisquer das disposições previstas neste Contrato e/ou nos demais Documentos da Operação, as Fiduciárias deverão solicitar à Securitizadora a respectiva instrução de voto, com, no mínimo, 35 (trinta e cinco) dias de antecedência à realização da referida assembleia geral e/ou reunião de sócios, conforme o caso, devendo o seu voto ser exercido somente após aprovação prévia por escrito da Securitizadora, ficando a Securitizadora, por sua vez, obrigada a informar o resultado da assembleia dos titulares de CRI que for convocada para tratar da solicitação das Fiduciárias com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência em relação à data da referida assembleia geral.

6.2.1.1. Sem prejuízo do acima exposto, observado o procedimento previsto na Cláusula 6.2.1, as deliberações relativas às matérias a seguir relacionadas estarão sempre sujeitas à aprovação prévia por escrito da Securitizadora, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI, a qual não será injustificadamente negada:

- (i) deliberações que criem para a Novum e/ou Desenvolvedoras responsabilidades referentes a atividades ou operações não relacionadas ao seu respectivo objeto social;
- (ii) concessão de mútuos ou tomada de empréstimos;
- (iii) aquisição de participação ou ingresso em outras sociedades (incluindo, mas não se limitando a, sociedades em conta de participação), constituição de subsidiárias e abertura de filiais;
- (iv) perdão de dívidas;
- (v) abertura de contas correntes bancárias, exceto aquelas já existentes ou previstas nos documentos da operação;
- (vi) outorga de aval, fiança e garantia de qualquer natureza a terceiros;
- (vii) constituição de qualquer ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a

qualquer das expressões acima sobre ativos da Novum e/ou das Desenvolvedoras, ou de quaisquer de suas controladas); e

(viii) alteração do atual quadro societário da Novum e/ou das Desenvolvedoras, seja ela em virtude de alteração do controle direto, admissão de novo(s) sócio(s), dissolução parcial, retirada ou exclusão de sócio ou qualquer outra hipótese.

6.2.2. Fica desde já certo e ajustado que a Securitizadora poderá se manifestar somente conforme instruído pelos titulares de CRI, após a realização de uma assembleia geral dos titulares de CRI. Caso tal assembleia não seja instalada ou, ainda que instalada, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, tal fato não será interpretado como negligência da Securitizadora, não podendo ser a ela imputada qualquer responsabilização.

6.2.3. Fica aqui certo e ajustado entre as Partes e as Intervenientes Anuentes que, na ocorrência de qualquer dos Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático ou Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão, todos e quaisquer direitos de voto das Fiduciantes na Novum e nas Desenvolvedoras, conforme aplicável, só poderão ser exercidos mediante o prévio consentimento por escrito da Securitizadora, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI, o qual não será injustificadamente negado.

6.2.4. As Partes e as Intervenientes Anuentes reconhecem que, na hipótese de ser tomada qualquer deliberação societária na Novum e nas Desenvolvedoras com infração ao disposto neste Contrato, tal deliberação será nula de pleno de direito, assegurado à Securitizadora, na qualidade de representante dos interesses dos Titulares dos CRI, o direito de tomar as medidas legais cabíveis para impedir que tal deliberação produza quaisquer efeitos, antes ou após a sua aprovação.

6.2.5. Para fins de esclarecimento, a disciplina do exercício do direito de voto pelas Fiduciantes no âmbito desta Cláusula 6 se refere especificamente às Ações Alienadas Fiduciariamente da Novum e às Quotas Alienadas Fiduciariamente das Desenvolvedoras, sendo certo que, em hipótese alguma, abarca os direitos de voto inerentes às ações da Gafisa S.A. e/ou da Gafisa 80.

7. COMPROMISSOS, DECLARAÇÕES E GARANTIAS

7.1. Declarações dos Fiduciantes e das Desenvolvedoras. Os Fiduciantes e cada uma das Desenvolvedoras declaram, com relação a si próprias, na data deste Contrato, que:

- (i) são sociedades devida e validamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com plenos poderes, capacidade e autoridade para conduzir os seus negócios;
- (ii) seus representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir as obrigações ora estabelecidas e, sendo

mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iii) realizam suas atividades de acordo com seus objetos sociais e estão cumprindo com a legislação aplicável relativa à condução de seus negócios e ao exercício de suas atividades;

(iv) possuem todas as autorizações, aprovações, concessões, licenças, permissões, alvarás e suas renovações relevantes exigidas pelas Autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas, exceto por aquelas que estejam sendo renovadas ou obtidas, conforme aplicável;

(v) estão devidamente autorizados e obtiveram todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias, regulatórias e contratuais, necessárias à celebração deste Contrato e ao cumprimento de suas obrigações previstas aqui, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, regulatórios e estatutários necessários para tanto;

(vi) inexistente qualquer decisão ou condenação, judicial, administrativa ou arbitral que as torne incapazes de cumprir com as suas obrigações previstas neste Contrato;

(vii) este Contrato constitui obrigações legais, válidas, eficazes e vinculativas às Fiduciantes e às Desenvolvedoras, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;

(viii) as Ações Alienadas Fiduciariamente representam 100% (cem por cento) das ações ordinárias de emissão da Novum e encontram-se totalmente subscritas e integralizadas nesta data;

(ix) as Quotas Alienadas Fiduciariamente representam 100% (cem por cento) do capital social de cada uma das respectivas Desenvolvedoras e encontram-se totalmente subscritas e integralizadas nesta data;

(x) as Fiduciantes declaram individualmente que são legítimas titulares dos Bens Alienados Fiduciariamente, os quais encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus e/ou gravames, de qualquer natureza, com exceção da presente Alienação Fiduciária, podendo ser alienadas fiduciariamente, empenhadas ou vendidas, judicial ou extrajudicialmente, não havendo no contrato social/estatuto social das Desenvolvedoras, ou em eventuais acordos de quotistas ou quaisquer outros documentos, qualquer restrição à alienação fiduciária, penhor ou venda das Quotas;

(xi) conhecem e estão de acordo com todos os termos e condições da Escritura de Emissão e das Obrigações Garantidas, bem como têm ciência de que o descumprimento das obrigações assumidas no âmbito deste Contrato poderá,

observadas as disposições da Escritura de Emissão, dar ensejo ao vencimento antecipado das Obrigações Garantidas;

(xii) a celebração do presente Contrato, bem como o cumprimento do disposto neste instrumento (a) não infringe ou está em conflito com (a.1) quaisquer leis aplicáveis; (a.2) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face das Fiduciantes e de cada uma das Desenvolvedoras; (a.3) os documentos constitutivos das Fiduciantes e de cada uma das Desenvolvedoras; (i.4) quaisquer deliberações aprovadas pelos órgãos societários das Fiduciantes e de cada uma das Desenvolvedoras; (i.5) quaisquer contratos ou instrumentos vinculando as Fiduciantes e/ou qualquer uma das Desenvolvedoras e/ou qualquer de seus ativos; (ii) nem resultarão na constituição de qualquer gravame sobre qualquer ativo ou bem das Fiduciantes e de cada uma das Desenvolvedoras, ou em qualquer obrigação de constituir tais gravames, exceto pelos gravames constituídos nos termos do presente Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação;

(xiii) conhecem e estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja exigibilidade esteja suspensa;

(xiv) conhecem e estão cumprindo as Normas Anticorrupção (conforme definidas na Escritura de Emissão) e a Lei de Lavagem de Dinheiro (conforme definidas na Escritura de Emissão), bem como as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais com relação às Normas Anticorrupção e à Lei de Lavagem de Dinheiro;

(xv) estão em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja exigibilidade esteja suspensa;

(xvi) possuem válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades;

(xvii) inexistente (a) descumprimento de qualquer disposição contratual relevante, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito, procedimento ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (b.1) que possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme definido na Escritura de Emissão); ou (b.2) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Contrato e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;

(xviii) não omitiram qualquer fato que possa resultar em alteração substancial em sua situação econômico-financeira, operacional, reputacional ou jurídica;

(xix) na presente data, não foram condenadas, em sentença transitada em julgado, por: (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga a de escravo e/ou trabalho infantil, (b) crime contra o meio ambiente, (c) descumprimento da legislação ambiental brasileira, ou (d) práticas listadas no artigo 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;

(xx) respeitam e respeitarão, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, a Legislação Socioambiental (conforme definido na Escritura de Emissão), bem como declaram que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil, em condição análoga à de escravo ou qualquer espécie de trabalho ilegal ou, ainda, de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, direta ou indiretamente, por meio de seus respectivos fornecedores de produtos, serviços ou correspondentes; a utilização, pela Emissora, dos Recursos obtidos com a Emissão não violará a Legislação Socioambiental;

(xxi) (a) não financiam, custeiam, patrocinam ou de qualquer modo subvencionam a prática dos atos ilícitos previstos nas Normas Anticorrupção, na Lei de Lavagem de Dinheiro e/ou nas leis relacionadas a crime organizado; (b) não prometem, oferecem ou dão, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (c) não aceitam ou se comprometem a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis aplicáveis às suas atividades e de suas respectivas filiais, garantindo, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma; e (d) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todas as Normas Anticorrupção e a Lei de Lavagem de Dinheiro;

(xxii) não são parte de qualquer instrumento que esteja em vigor na presente data ou que tenha sido celebrado até a presente data e que, de forma direta ou indireta, onere, restrinja e/ou impacte negativamente os Bens Alienados Fiduciariamente;

(xxiii) nenhuma Ação Alienada Fiduciariamente e/ou Quota Alienada Fiduciariamente foi emitida com infração a qualquer direito, seja de preferência ou de qualquer outra natureza, estabelecido em lei, regra ou em qualquer contrato;

(xxiv) a presente Alienação Fiduciária não caracteriza (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c)

fraude de execução, conforme previsto na Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada; ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, do Código Tributário Nacional, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005; e

(xxv) este Contrato, após registro das ACS das Desenvolvedoras na JUCESP, da Ata de Rerratificação, da AGE da Novum de Aprovação da Alienação Fiduciária, da ARCA da Gafisa de Aprovação da Alienação Fiduciária, bem como após os registros deste Contrato nos Cartórios de RTD, constituirá uma obrigação legal, válida e eficaz, exigível de acordo com os seus respectivos termos;

(xxvi) as Desenvolvedoras declaram e garantem que todas as vendas de unidades autônomas imobiliárias relacionadas aos Empreendimentos que estão sendo incorporados pelas Desenvolvedoras a serem distratadas, que tenham sido identificadas até a data de celebração deste Contrato, foram corretamente formalizadas e foram constituídas provisões suficientes para as futuras devoluções devidas pelas Desenvolvedoras;

(xxvii) as Desenvolvedoras declaram e garantem que constituíram provisões suficientes para cobrir os custos e despesas dos atrasos de entrega de obras dos Empreendimentos que estão sendo incorporados pelas Desenvolvedoras, que tenham sido identificadas até a data de celebração deste Contrato e validados pelo Agente de Obras (conforme definido na Escritura de Emissão); e

(xxviii) as Desenvolvedoras declaram e garantem que respondem plenamente por eventuais vícios de construção das obras dos Empreendimentos que estão sendo incorporados pelas Desenvolvedoras, pelo prazo legal aplicável.

7.1.1. Os Fiduciantes comprometem-se a notificar a Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, em 02 (dois) Dias Úteis após sua ocorrência, caso quaisquer das declarações prestadas neste Contrato tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incorretas ou incompletas.

7.2. Obrigações dos Fiduciantes. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e na Escritura de Emissão, as Fiduciantes, em caráter irrevogável e irretratável, obrigam-se e comprometem-se, durante a vigência do presente Contrato, a:

(i) cumprir, de forma pontual e integral, todas as suas obrigações e condições (pecuniárias e não pecuniárias) nos termos deste Contrato, observados eventuais prazos de cura aplicáveis;

(ii) não celebrar qualquer instrumento ou praticar qualquer ato que possa restringir os direitos ou a capacidade de a Securitizadora vender ou de qualquer outra forma dispor dos Bens Alienados Fiduciariamente na forma deste Contrato;

(iii) manter a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, aperfeiçoada, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou

condição (exceto por aquelas previstas neste Contrato e/ou nos demais Documentos da Operação);

(iv) manter os Bens Alienados Fiduciariamente livres e desembaraçados de todos e quaisquer gravames, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza (exceto por aqueles previstos neste Contrato e/ou nos demais Documentos da Operação), bem como dar cumprimento e fazer com que seja cumprida qualquer outra exigência de qualquer legislação aplicável que venha a vigorar no futuro necessária à preservação, constituição, aperfeiçoamento e prioridade absoluta da garantia aqui constituída, fornecendo a respectiva comprovação à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, praticando todos os atos e assinando todos os documentos para os fins acima;

(v) manter todas as autorizações necessárias à assinatura deste Contrato, bem como ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;

(vi) cumprir, mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Securitizadora na qual se declare que ocorreu um Evento de Excussão da Garantia, todas as instruções escritas emanadas da Securitizadora nos termos da legislação aplicável e deste Contrato, para a excussão da garantia aqui constituída;

(vii) pagar ou reembolsar a Securitizadora, conforme o caso, mediante solicitação, quaisquer tributos relacionados à presente garantia e sua excussão ou incorridos com relação a este Contrato, bem como indenizar e isentar a Securitizadora, conforme aplicável, de quaisquer valores que estes sejam comprovadamente obrigados a pagar no tocante aos referidos tributos;

(viii) defender-se, de forma tempestiva, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Bens Alienados Fiduciariamente e/ou a garantia aqui constituída, mantendo a Securitizadora informada, por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pelas Fiduciárias;

(ix) não ceder, transferir, renunciar, gravar, dar em usufruto ou comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar ou constituir (ou permitir que seja constituído) qualquer gravame sobre os Bens Alienados Fiduciariamente em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem autorização prévia e expressa da Securitizadora;

(x) informar à Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, sobre qualquer evento que, no seu conhecimento, afete ou possa afetar negativamente os Bens Alienados Fiduciariamente, incluindo eventos ou situações que coloquem em risco o exercício pela Securitizadora de seus direitos, garantias e prerrogativas decorrentes deste Contrato, bem como qualquer descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos deste Contrato, tomando prontamente todas as medidas cabíveis para evitar ou sanar quaisquer eventos, situações ou descumprimentos acima referidos;

(xi) nos termos previstos neste Contrato, permitir à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por seus representantes, acesso aos livros societários da Novum para consulta aos registros das Ações Alienadas Fiduciariamente;

(xii) não celebrar, nem arquivar em sua sede, quaisquer acordos de acionistas e/ou acordo de quotistas, conforme o caso, nem qualquer novo contrato que, de qualquer forma, direta ou indiretamente, vinculem ou criem qualquer ônus ou gravame ou limitação de disposição dos Bens Alienados Fiduciariamente;

(xiii) tratar qualquer sucessor da Securitizadora e/ou Agente Fiduciário dos CRI como se fosse signatário original deste Contrato, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Securitizadora nos termos deste Contrato;

(xiv) manter válida e em vigor a procuração mencionada na Cláusula 5.2 acima durante o prazo deste Contrato, renovando-a nos termos e prazos dispostos em tal cláusula;

(xv) realizar todos os registros em cartórios e juntas comerciais competentes, bem como deliberações, averbações e anotações necessárias, previstas na Cláusula 4 deste Contrato, observando diligentemente as regras e prazos previstos na referida cláusula para realização das deliberações, protocolos, registros, averbações e anotações, assim como apresentação das respectivas comprovações;

(xvi) as Desenvolvedoras não poderão contrair mútuos, adiantamentos ou quaisquer espécies de empréstimos, exceto (a) para as Fiduciantes, contanto que para fins de execução das obras ou demais custos relacionados ao desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos desde que mantido a relação do Índice de Mínimo de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão) ajustado a este novo endividamento, sendo certo que o novo endividamento deve ser acrescido ao divisor do Índice Mínimo de Garantia; ou (b) se previamente autorizado pela Securitizadora, a partir de consulta aos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI especialmente convocada com esse fim;

(xvii) as Fiduciantes se obrigam a utilizar os seus recursos de acordo com o previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo que, no caso das Desenvolvedoras, os recursos devem ser utilizados prioritariamente para a construção e entrega das unidades autônomas e o pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação dos respectivos Empreendimentos que estão sendo incorporados pelas Desenvolvedoras, observando sempre as regras e limites impostos pela existência de patrimônio de afetação conforme dispostos na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei de Incorporações); e

(xviii) apresentar, mensalmente, as demonstrações financeiras das Desenvolvedoras (balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício - DRE e demonstração do fluxo de caixa - DFC);

(xix) apresentar, mensalmente, a lista de novos processos iniciados contra às Desenvolvedoras e um relatório com o andamento atualizado dos processos contra as Desenvolvedoras em estoque.

7.2.1. As obrigações previstas nesta Cláusula para as quais não tenha sido estabelecido prazo específico serão exigíveis no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento, pelas Fiduciantes, de comunicação enviada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, representando os interesses dos titulares do CRI, exigindo o cumprimento da obrigação respectiva. O descumprimento do referido prazo resultará em mora dos Fiduciantes, ficando facultado à Securitizadora, conforme orientação dos titulares dos CRI, a adoção das medidas judiciais necessárias à tutela específica ou obtenção do resultado prático equivalente, nos termos do Código de Processo Civil.

7.3. Declarações da Securitizadora. A Securitizadora declara e garante que:

(i) é uma instituição devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, devidamente autorizada a conduzir suas atividades comerciais e com poderes para livremente exercer a administração de seus bens;

(ii) este Contrato constitui uma obrigação legal, válida e eficaz do Agente Fiduciário, exigível de acordo com seus respectivos termos;

(iii) encontra-se autorizada, nos termos de seu estatuto social, da lei e pelas autoridades governamentais, a cumprir e executar todas as disposições contidas neste Contrato e nenhuma outra autorização, consentimento ou aprovação de, notificação a ou registro com qualquer autoridade governamental ou qualquer outra pessoa foi exigido ou deve ser obtido ou feito para a devida assinatura, entrega, protocolo, registro ou cumprimento deste Contrato ou de qualquer operação aqui contemplada;

(iv) este Contrato e as obrigações nele previstas constituem obrigações lícitas, válidas e vinculantes da Securitizadora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições; e

(v) a assinatura, entrega e cumprimento do presente Contrato não viola qualquer dispositivo de seu estatuto social, qualquer obrigação anteriormente assumida ou quaisquer leis e regulamentos a que se encontre sujeita.

8. COMUNICAÇÕES ENTRE AS PARTES

8.1. Todas as comunicações entre as Partes deverão ser sempre feitas por escrito e encaminhadas para os seguintes endereços:

(i) Se para as Fiduciantes:

**Gafisa S.A.,
Gafisa 80 S.A. e**

Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 3º andar, parte, conjunto 32, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição
CEP 04543-900 - São Paulo, SP

Tel.: (11) 3025-9111 / (11) 3025- 9091

E-mail: aackermann@gafisa.com.br e ihartmann@gafisa.com.br

Aos cuidados de: André Ackermann e Isaac Hartmann

(ii) Se para a Securitizadora:

RB Capital Companhia de Securitização

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 4.440, 11º andar, parte
CEP 04538-132 – São Paulo, SP

At.: Flávia Palacios

Telefone: (11) 3127-2700

E-mail: servicing@rbsec.com

(iii) Se para o Agente Fiduciário dos CRI:

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

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

CEP 04534-002 - São Paulo, SP

At.: Matheus Gomes Faria

Telefone: (11) 3090-0447

E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

(iv) Se para as Desenvolvedoras:

Gafisa SPE-128 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

I230 Coronel Mursa SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda.

I240 Serra De Jaire SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda.

I490 Afonso de Freitas SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda.

I610 Antonieta SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda.

I950 Tuiuti SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., e

SPE Parque Ecoville Empreendimentos Imobiliários Ltda.

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

CEP 04543-900 - São Paulo, SP

Tel.: (11) 3025-9111 / (11) 3025- 9091

E-mail: aackermann@gafisa.com.br e ihartmann@gafisa.com.br

Aos cuidados de: André Ackermann e Isaac Hartmann

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

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

8.4. Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto na Cláusula 8.3 serão arcados pela Parte inadimplente.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Os documentos anexos a este Contrato constituem parte integrante e complementar deste Contrato.

9.2. Este Contrato ficará imediatamente terminado de pleno direito e os Bens Alienados Fiduciariamente serão liberados do gravame constituído por este Contrato mediante o cumprimento das Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora, neste caso, obrigado a assinar e entregar às Fiduciantes os respectivos termos de liberação da alienação fiduciária objeto do presente Contrato, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação das Fiduciantes nesse sentido.

9.3. O presente Contrato e suas disposições apenas serão modificados, aditados, complementados ou renunciados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes.

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

9.4. Caso qualquer disposição do presente Contrato seja julgada inválida, ilegal ou inexecutável nos termos da legislação aplicável, a disposição em questão será considerada ineficaz apenas na medida de tal invalidade, ilegalidade ou inexecutabilidade e não afetará quaisquer outras disposições do presente Contrato. Nessa hipótese e na medida permitida pela legislação aplicável, as Partes, de boa-fé, negociarão e celebrarão um aditamento ao presente Contrato a fim de substituir a referida disposição por uma nova que reflita sua intenção original e seja válida e vinculante.

9.5. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das garantias constituídas por meio deste Contrato com as demais garantias outorgadas no âmbito dos demais Documentos da Operação. As garantias previstas neste Contrato serão adicionais e independentes de quaisquer outras garantias prestadas ou que

venham a ser prestadas em favor da Securitizadora, de modo que a Securitizadora poderá, a qualquer tempo, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, conjunta ou separadamente, para os fins de amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas, ficando ainda estabelecido que a excussão da alienação fiduciária de ações decorrente deste Contrato independerá, observada a efetiva ocorrência de um Evento de Excussão das Garantias, de qualquer providência preliminar por parte do Fiduciário, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

9.6. As obrigações assumidas neste Contrato têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes, seus sucessores e cessionários a qualquer título ao seu fiel e pontual cumprimento.

9.7. As Fiduciantes não poderão ceder ou transferir os direitos e obrigações decorrentes deste Contrato a quaisquer terceiros, a qualquer título, exceto se com o prévio e expresso consentimento da Securitizadora, após consulta aos titulares dos CRI.

9.8. Para fins do presente Contrato, "Dia(s) Útil(eis)" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

9.9. O presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos III e V, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), ficando as Partes cientes de que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as Obrigações Garantidas comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497 e seguintes, 538 e dos artigos sobre as diversas espécies de execução (artigo 797 e seguintes), todos do Código de Processo Civil, sem prejuízo de ser declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão.

9.10. A abstenção do exercício de qualquer direito ou faculdade assegurada por este Contrato ou pela legislação aplicável à Securitizadora, bem como eventual tolerância para com eventuais atrasos no cumprimento de quaisquer das obrigações assumidas neste Contrato não significarão novação ou derrogação de qualquer cláusula deste Contrato.

9.11. Sem prejuízo a qualquer estipulação em contrário aqui contida, em caso de inconsistência entre a Escritura de Emissão e este Contrato, as cláusulas aplicáveis deste Contrato prevalecerão no tocante à criação, aperfeiçoamento e prioridade do direito de garantia aqui criado, assim como aos direitos disponíveis à Securitizadora, sob as leis brasileiras, em relação aos Bens Alienados Fiduciariamente.

9.12. Nos termos e para os fins de atendimento ao disposto no inciso "I", alínea "c", do artigo 47 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, conforme alterada, a Gafisa 80 e a Novum, neste ato, entregam à Securitizadora cópia de suas Certidões de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, constantes do Anexo III ao presente Contrato.

9.13. Assinatura digital: As Partes e as Intervenientes Anuentes reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes e das Intervenientes Anuentes

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 Contrato, bem como seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

10. DA LEI APLICÁVEL E FORO

10.1. Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

10.2. 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 Contrato, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes e as Intervenientes Anuentes firmam eletronicamente o presente Contrato, para que produza seus jurídicos e regulares efeitos, o qual obriga as Partes, as Intervenientes Anuentes e seus sucessores a qualquer título, incluindo as 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas, que também o assinam.

São Paulo, 15 de setembro de 2020.

*[REMANEÇA DA PÁGINA DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO.
SEGUEM PÁGINAS DE ASSINATURAS]*

(Página de assinatura do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Gafisa S.A., Gafisa 80 S.A., Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A. e RB Capital Companhia de Securitização, com interveniência de Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Gafisa SPE-128 Empreendimentos Imobiliários Ltda., I230 Coronel Mursa SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I240 Serra de Jaire SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I490 Afonso de Freitas SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I610 Antonieta SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I950 Tuiuti SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., SPE Parque Ecoville Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 15 de setembro de 2020)

Fiduciante:

GAFISA S.A.

Nome: Andre Luis Ackermann
CPF: 271.838.378-07
Cargo: Diretor

Nome: Ian Monteiro de Andrade
CPF: 176.943.218-30
Cargo: Diretor

(Página de assinatura do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Gafisa S.A., Gafisa 80 S.A., Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A. e RB Capital Companhia de Securitização, com interveniência de Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Gafisa SPE-128 Empreendimentos Imobiliários Ltda., I230 Coronel Mursa SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I240 Serra de Jaire SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I490 Afonso de Freitas SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I610 Antonieta SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I950 Tuiuti SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., SPE Parque Ecoville Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 15 de setembro de 2020)

Fiduciante:

GAFISA 80 S.A.

Nome: Andre Luis Ackermann
CPF: 271.838.378-07
Cargo: Diretor

Nome: Saulo de Aquino Nunes Filho
CPF: 374.540.305-30
Cargo: Diretor

(Página de assinatura do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Gafisa S.A., Gafisa 80 S.A., Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A. e RB Capital Companhia de Securitização, com interveniência de Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Gafisa SPE-128 Empreendimentos Imobiliários Ltda., I230 Coronel Mursa SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I240 Serra de Jaire SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I490 Afonso de Freitas SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I610 Antonieta SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I950 Tuiuti SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., SPE Parque Ecoville Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 15 de setembro de 2020)

Fiduciante:

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

Nome: Andre Luis Ackermann
CPF: 271.838.378-07
Cargo: Diretor

Nome: Saulo de Aquino Nunes Filho
CPF: 374.540.305-30
Cargo: Diretor

(Página de assinatura do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Gafisa S.A., Gafisa 80 S.A., Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A. e RB Capital Companhia de Securitização, com interveniência de Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Gafisa SPE-128 Empreendimentos Imobiliários Ltda., I230 Coronel Mursa SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I240 Serra de Jaire SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I490 Afonso de Freitas SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I610 Antonieta SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I950 Tuiuti SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., SPE Parque Ecoville Empreendimentos Imobiliários Ltda. ., em 15 de setembro de 2020)

Fiduciária:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Daniella Braga Yamada
CPF: 361.371.958-48
Cargo: Procuradora

Nome: Thiago Faria Silveira
CPF: 137.685.467-80
Cargo: Procurador

(Página de assinatura do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Gafisa S.A., Gafisa 80 S.A., Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A. e RB Capital Companhia de Securitização, com interveniência de Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Gafisa SPE-128 Empreendimentos Imobiliários Ltda., I230 Coronel Mursa SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I240 Serra de Jaire SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I490 Afonso de Freitas SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I610 Antonieta SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I950 Tuiuti SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., SPE Parque Ecoville Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 15 de setembro de 2020)

Interveniente anuente:

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

Nome: Matheus Gomes Faria

CPF: 058.133.117-69

Cargo: Administrador

(Página de assinatura do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Gafisa S.A., Gafisa 80 S.A., Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A. e RB Capital Companhia de Securitização, com interveniência de Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Gafisa SPE-128 Empreendimentos Imobiliários Ltda., I230 Coronel Mursa SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I240 Serra de Jaire SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I490 Afonso de Freitas SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I610 Antonieta SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I950 Tuiuti SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., SPE Parque Ecoville Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 15 de setembro de 2020)

Intervenientes anuentes:

**GAFISA SPE-128 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
I230 CORONEL MURSA SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
I240 SERRA DE JAIRE SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
I490 AFONSO DE FREITAS SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
I610 ANTONIETA SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
I950 TUIUTI SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
SPE PARQUE ECOVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Por:

Nome: Andre Luis Ackermann
CPF: 271.838.378-07
Cargo: Diretor

(Página de assinatura do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Gafisa S.A., Gafisa 80 S.A., Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A. e RB Capital Companhia de Securitização, com interveniência de Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Gafisa SPE-128 Empreendimentos Imobiliários Ltda., I230 Coronel Mursa SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I240 Serra de Jaire SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I490 Afonso de Freitas SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I610 Antonieta SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I950 Tuiuti SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., SPE Parque Ecoville Empreendimentos Imobiliários Ltda. ., em 15 de setembro de 2020)

Testemunhas:

Nome: Vinicius de Souza Barbosa
RG nº: 36.118.122-x SSP/SP
CPF/ME nº: 367.271.638-39

Nome: Pedro Paulo Farne d'Amoed
Fernandes de Oliveira
RG: 25.725.590-1 DETRAN/RJ
CPF: 060.883.727-02

(Este anexo é parte integrante do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Gafisa S.A., Gafisa 80 S.A., Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A. e RB Capital Companhia de Securitização, com interveniência de Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Gafisa SPE-128 Empreendimentos Imobiliários Ltda., I230 Coronel Mursa SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I240 Serra de Jaire SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I490 Afonso de Freitas SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I610 Antonieta SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I950 Tuiuti SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda. e SPE Parque Ecoville Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 15 de setembro de 2020)

ANEXO I

Descrição das Obrigações Garantidas

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

Para fins de cumprimento do artigo 24 da Lei 9.514, as Partes confirmam que as Obrigações Garantidas asseguradas pelo presente Contrato têm os seguintes termos e condições gerais:

(i) **Título:** *"Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Novum Directiones – Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A.", celebrado em 15 de setembro de 2020 entre a Novum Directiones – Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A., na qualidade de emissora, a RB Capital Companhia de Securitização, na qualidade de debenturista, a Gafisa S.A., na qualidade de Fiadora, com interveniência anuência da Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., conforme aditado de tempos em tempos.*

(ii) **Valor do Principal:** até R\$190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais),

na data de emissão das Debêntures, correspondentes a até 190.000 (cento e noventa mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na data de emissão das Debêntures;

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

(iv) **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.

(v) **Data de Emissão:** 15 de setembro de 2020 ("Data de Emissão");

(vi) **Data de Vencimento:** 16 de setembro de 2024; e

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

(viii) **Demais comissões e encargos:** serão de responsabilidade da Novum, (a) todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações assumidas pela Novum perante a Fiduciária, na qualidade de debenturista no âmbito da Escritura de Emissão, em especial, mas sem se limitar, ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, à Remuneração, ao Valor de Resgate Antecipado, ao Valor da Amortização Extraordinária, ao Prêmio na Oferta, ao Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo e aos Encargos Moratórios; (b) os tributos incidentes sobre a emissão e as Debêntures, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos ao Fiduciário, na qualidade de titular das Debêntures, em decorrência da Escritura de Emissão; (c) despesas recorrentes e extraordinárias, dentre outras necessárias à Oferta, conforme listadas na Escritura de Emissão; e (d) demais encargos e despesas de responsabilidade da Novum previstos na Escritura de Emissão; e (e) 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.

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

(Este anexo é parte integrante do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Gafisa S.A., Gafisa 80 S.A., Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A. e RB Capital Companhia de Securitização, com interveniência de Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Gafisa SPE-128 Empreendimentos Imobiliários Ltda., I230 Coronel Mursa SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I240 Serra de Jaire SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I490 Afonso de Freitas SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I610 Antonieta SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I950 Tuiuti SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda. e SPE Parque Ecoville Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 15 de setembro de 2020)

ANEXO II

Modelo de Procuração

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de mandato, [**GAFISA S.A. // GAFISA 80 S.A. // NOVUM DIRECTIONES INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**], sociedade por ações, com sede na [endereço completo], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o n.º [CNPJ], com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº [NIRE] ("Outorgante"), neste ato, de forma irrevogável e irretratável, nomeia e constitui seus bastantes procuradores, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil, **(1) RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 4.440, 11º andar, parte, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 02.773.542/0001-22, com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 01840-6, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.157.648 ("Securizadora") e **(2) SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conjunto 1401, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 3590530605-7 ("Agente Fiduciário dos CRI" e, em conjunto com a Securizadora, os "Outorgados"), de acordo com o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 15 de setembro de 2020, conforme alterado de tempos em tempos ("Contrato") para, isoladamente ou em conjunto, agir em seu nome na mais ampla medida permitida pelas leis aplicáveis, conferindo-lhe amplos e específicos poderes para: (I) independentemente da ocorrência de um Evento de Excussão das Garantias: (a) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa dos Bens Alienados Fiduciariamente; e (b) efetuar, caso a Outorgante não o faça nos prazos previstos no Contrato, as averbações em livro de registro de ações e os registros em Cartórios de RTD, da alienação fiduciária em garantia constituída por meio do Contrato, bem como de seus respectivos aditamentos, conforme aplicável; e (II) mediante a ocorrência de vencimento antecipado ou vencimento sem que as Obrigações

Garantidas tenham sido devidamente quitadas: (a) firmar quaisquer documentos e praticar qualquer ato em nome da Outorgante, relativo à garantia instituída pelo Contrato, na medida em que seja o referido ato ou documento necessário para constituir, conservar, formalizar, validar, ou executar a garantia nele prevista; (b) vender, alienar e/ou negociar, judicial ou extrajudicialmente, parte ou a totalidade dos Bens Alienados Fiduciariamente, observados os procedimentos previstos no Contrato, podendo, para tanto, sem limitação, receber valores, transigir, dar recibos e quitação, de modo a preservar os direitos, garantias e prerrogativas previstos no Contrato; (c) representar a Outorgante, em juízo ou fora dele, perante instituições financeiras, terceiros em geral, de direito público ou privado, e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, entre outras, a JUCESP ou juntas comerciais de outros Estados, conforme aplicável, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Banco Central do Brasil e a Secretaria da Receita Federal do Brasil, para a prática de atos relacionados aos Bens Alienados Fiduciariamente, e resguardar os direitos e interesses do Fiduciário; (d) assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental, que sejam necessários para efetuar a venda pública ou privada dos Bens Alienados Fiduciariamente; (e) firmar os respectivos contratos de venda e quaisquer outros documentos que possam ser necessários para o fim de formalizar a transferência dos Bens Alienados Fiduciariamente, no todo ou em parte, a quaisquer terceiros, inclusive, sem qualquer limitação, termos de transferências nos Livros de Transferência e/ou Registro de Ações Nominativas, transferindo posse e domínio; e (f) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato, inclusive dar e receber quitação, podendo os poderes aqui outorgados serem substabelecidos. Os termos utilizados no presente instrumento com a inicial em maiúscula e que não tenham sido aqui definidos, terão o mesmo significado atribuído a tais termos no Contrato. A presente procuração é outorgada de forma irrevogável e irretroatável, conforme previsto no artigo 684 do Código Civil.

Esta procuração será válida pelo prazo de [prazo máximo no estatuto social] ([•]) anos ou até a integral excussão da garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária, o que ocorrer primeiro. A presente procuração será regida e interpretada em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil. A presente procuração foi assinada pela Outorgante em [•] de [•] de [•], na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

[GAFISA S.A. // GAFISA 80 S.A. // NOVUM DIRECTIONES INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.]

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

(Este anexo é parte integrante do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Gafisa S.A., Gafisa 80 S.A., Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A. e RB Capital Companhia de Securitização, com interveniência de Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Gafisa SPE-128 Empreendimentos Imobiliários Ltda., I230 Coronel Mursa SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I240 Serra de Jaire SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I490 Afonso de Freitas SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I610 Antonieta SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., I950 Tuiuti SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda. e SPE Parque Ecoville Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 15 de setembro de 2020)

ANEXO III

Certidões de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União

[NAS PÁGINAS SEGUINTEs]

Este documento foi assinado digitalmente por Thiago Faria Silveira, Pedro Paulo Farne d'Amoed Fernandes de Oliveira, Saulo de Aquino Nunes Filho, Ian Monteiro de Andrade, Matheus Gomes Faria, Vinicius de Souza Barbosa, André Luis Ackermann e Daniella Braga Yamada.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 1A53-71D5-967F-0C79.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/1A53-71D5-967F-0C79> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 1A53-71D5-967F-0C79



Hash do Documento

1FF5C356B2B63A5F2E3E0F472937FC24364B0422130C7B41DD5533E2F4B2AA12

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

- Thiago Faria Silveira (Signatário) - 137.685.467-80 em 15/09/2020 18:21 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Pedro Paulo Farme d'Amoed Fernandes de Oliveira (Testemunha) - 060.883.727-02 em 15/09/2020 15:54 UTC-03:00
Nome no certificado: Pedro Paulo Farme D Amoed Fernandes De Oliveira
Tipo: Certificado Digital
- Saulo de Aquino Nunes Filho (Signatário) - 374.540.305-30 em 15/09/2020 15:39 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Ian Monteiro de Andrade (Signatário) - 176.943.218-30 em 15/09/2020 15:05 UTC-03:00
Nome no certificado: Ian Masini Monteiro De Andrade
Tipo: Certificado Digital
- Matheus Gomes Faria (Signatário) - 058.133.117-69 em 15/09/2020 14:53 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Vinicius de Souza Barbosa (Testemunha) - 367.271.638-39 em 15/09/2020 14:41 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- André Luis Ackermann (Signatário) - 271.838.378-07 em 15/09/2020 14:20 UTC-03:00
Nome no certificado: Andre Luis Ackermann
Tipo: Certificado Digital

Daniella Braga Yamada (Signatário) - 361.371.958-48 em
15/09/2020 13:57 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

