

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BENS IMÓVEIS**

Pelo presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis (“Contrato”), na forma do art. 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei 9.514”) e na melhor forma de direito,

- (a) **GAFISA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.543-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 01.545.826/0001-07, neste ato representada nos termos do seu estatuto social por **SHEYLA CASTRO RESENDE**, brasileira, divorciada, engenheira civil, portadora da carteira de identidade nº 1.310.408-2 SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 070.696.986-31, endereço eletrônico sresende@gafisa.com.br, e **LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 23.119.488-2 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 265.140.308-31, endereço eletrônico lortiz@gafisa.com.br, ambos com endereço comercial na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.543-900, doravante denominada simplesmente “Fiduciante”;
- (b) **NOVUM DIRECTIONS INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 30 andar, parte, conjunto 32, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.861.820/0001-90, NIRE 35300555376, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social por seus diretores **LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ**, acima qualificado e **GUILHERME LUIS PESENTI E SILVA**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da carteira de identidade nº 9081430309 SSP/RS, inscrito no CPF/ME sob o nº 007.498.630-99, endereço eletrônico gpesenti@gafisa.com.br, ambos com endereço comercial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-90, doravante denominada simplesmente “Devedora”;
- (c) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, (nova denominação da RB Capital Companhia de Securitização), sociedade por ações registrada na Categoria S1 na CVM sob o nº 477, com

sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Conjunto 62, bairro Pinheiros, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma do seu estatuto social por **THIAGO FARIA SILVEIRA**, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 22.366.436-8 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 137.685.467-80, endereço eletrônico thiago.faria@opeacapital.com; e **JÉSSICA DINIZ CUSTÓDIO**, brasileira, solteira, maior, contadora, portadora da cédula de identidade RG nº 48.910.360-1 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 422.665.978-33, endereço eletrônico jessica.diniz@opeacapital.com, ambos com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Conjunto 62, bairro Pinheiros, CEP 01.455-000, doravante denominada simplesmente “Fiduciária” ou “Credora”; e

- (a) **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada nos termos do seu contrato social, por **MATHEUS GOMES FARIA**, brasileiro, casado, administrador, portador da carteira nacional de habilitação sob o nº 03659945563, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF/ME nº 058.133.117-69, endereço eletrônico matheus@simplificpavarini.com.br e com o endereço comercial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi, doravante denominado, “Agente Fiduciário dos CRI”; e
- (b) **I950 TUIUTI SPE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-090, inscrita no CNPJ nº 34.425.337/0001-62, NIRE 35.235.591.871, neste ato representada, nos termos do seu contrato social, por seu diretor **LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ**, acima qualificado, doravante denominada, “Incorporadora”; e, em conjunto com o Agente Fiduciário dos CRI, “Intervenientes Anuentes”);

a Credora, a Fiduciante, a Devedora e as Intervenientes Anuentes, doravante denominados, individualmente de “Parte” e, conjuntamente, “Partes”).

**CONSIDERANDO QUE:**

- (i) em 15 de setembro de 2020, a Devedora, a Fiduciária e a Fiduciante, com a interveniência anuência do Agente Fiduciário dos CRI, celebraram o *“Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A.”*, o qual foi registrado (i) na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 2 de outubro de 2020, sob o nº ED003545-2/000, e (ii) no 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo em 21 de setembro de 2020, sob o nº 2.204.853, conforme aditado de tempos em tempos (*“Escritura de Emissão”*), estabelecendo os termos e condições 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 Devedora (*“Debêntures”*), que inseriu-se no contexto de uma operação de securitização de créditos imobiliários, resultando na emissão de certificados de recebíveis imobiliários objeto da 275ª (ducentésima septuagésima quinta) série da 1ª (primeira) emissão da Fiduciária (*“CRI”*), aos quais os créditos imobiliários foram vinculados como lastro nos termos do *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 275ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização”*, celebrado em 15 de setembro de 2020, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI (*“Termo de Securitização”*);
- (ii) em 28 de outubro de 2022, os titulares dos CRI (*“Titulares dos CRI”*) representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, aprovaram, dentre outras matérias: (i) a alteração na mecânica da Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definida na Escritura de Emissão), a inclusão de prazo para a sua recomposição, bem como alterações no vencimento antecipado decorrente de seu descumprimento; (ii) a inclusão do Novo Índice Mínimo de Garantias, conforme definido na Escritura de Emissão; (iii) a alteração do rol das garantias para prever a baixa das hipotecas referentes aos empreendimentos Moov Parque Maia, Scena Tatuapé, Gafisa Upside Paraíso, Moov Estação Brás, Moov Belém e Parque Ecoville – Torre Passaúna, bem como a constituição de alienação fiduciária sobre todas as unidades autônomas prontas, acabadas e disponíveis em 27 de outubro de 2022, dos referidos empreendimentos, de propriedade da Fiduciante ou das Desenvolvedoras (conforme definido na Escritura de Emissão), conforme o caso (em conjunto, *“Alienação Fiduciária de Imóveis”*); (v) a celebração entre a Devedora, as respectivas Desenvolvedoras, conforme o caso, a Credora e o Agente Fiduciário dos CRI, de Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis para outorga da Alienação Fiduciária de Imóveis; e (vi) a autorização à Credora, em conjunto com o Agente Fiduciário dos CRI, para a realização de todos os atos e celebração de

todos os documentos necessários à implementação das deliberações previstas nos itens “(i)” a “(v)” acima;

- (iii) em decorrência da emissão das Debêntures, conforme mencionado no Considerando “(i)” acima, 100% (cem por cento) do imóvel matriculado sob o nº 128.235 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (registro anterior dos Imóveis) foi hipotecado, nos termos dos registros nºs 18 e 28, de 13 de novembro de 2018 e de 9 de dezembro de 2021, respectivamente (“Hipotecas”);
- (iv) conforme aprovado na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em 1 de novembro de 2022, a Devedora, a Credora, a Fiduciante, a Incorporadora e o Agente Fiduciário dos CRI celebraram o “*Termo de Liberação e Cancelamento Parcial de Hipoteca*” referente às Hipotecas, o qual será registrado no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo;
- (v) conforme aprovação em sede de Reunião do Conselho de Administração da Fiduciante realizada em 25 de outubro de 2022, cuja ata será registrada na JUCESP e publicada no jornal “Data Mercantil” a Fiduciante, neste ato, resolve alienar fiduciariamente em garantia e em favor da Credora, e em seu benefício, a propriedade fiduciária (“Propriedade Fiduciária”) dos Imóveis especificados, descritos e caracterizados na Cláusula 2.2 abaixo (“Imóveis”), nos termos da legislação em vigor, em especial da Lei 9.514, já consideradas as alterações da Lei Federal nº 13.465/2017, em garantia às obrigações da Devedora previstas na Escritura de Emissão, conforme os considerandos acima, incluindo o principal, juros remuneratórios, encargos ordinários e/ou de mora especificados nas Cláusulas 4.1 e seguintes abaixo (“Obrigações Garantidas”); e
- (vi) salvo qualquer outra disposição em contrário prevista neste instrumento, todos os termos e condições da Escritura de Emissão aplicam-se total e automaticamente a este instrumento, *mutatis mutandis*, e deverão ser consideradas como uma parte integral deste, como se estivessem transcritos neste instrumento.

**RESOLVEM** celebrar o presente Contrato, que se regerá de acordo com as Cláusulas e condições a seguir dispostas.

## **CLÁUSULA 1. DEFINIÇÕES**

**1.1. Interpretações.** (i) Os títulos e cabeçalhos das Cláusulas deste Contrato prestam-se apenas para fins de referência e não afetarão ou restringirão de qualquer maneira o significado das Cláusulas,

parágrafos ou itens aos quais eles se aplicam; (ii) sempre que exigido pelo contexto, as definições constantes do presente Contrato empregadas na forma singular incluirão a forma plural e vice-versa; e os termos definidos empregados no gênero masculino incluirão o gênero feminino e vice-versa; (iii) referências a quaisquer documentos ou outros instrumentos incluirão quaisquer aditivos, substitutos, reformulações, consolidações e complementos a referidos documentos ou instrumentos, exceto quando expressamente indicado de outra forma; (iv) referências a qualquer lei incluirão todas as regras e regulamentos promulgadas em conexão com a referida lei; (v) exceto no caso de dispositivo expresso em contrário no presente Contrato, referências às Partes incluirão seus sucessores, beneficiários, representantes e cessionários autorizados; e (vi) os termos “incluir”, “inclui” e “inclusive” devem ser interpretados como se acompanhados da expressão “sem limitação”.

**1.2. Definições.** Exceto se de outra forma expressamente estabelecido neste Contrato, todos os termos e expressões iniciados por letra maiúscula terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

## **CLÁUSULA 2.DO OBJETO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

**2.1. Objeto.** A Fiduciante é a única, legítima e exclusiva titular dos Imóveis, indicados e descritos sumariamente abaixo, que, observada a Cláusula 2.2.1 abaixo, se encontram inteiramente livres e desembaraçados de todos e quaisquer Ônus ou encargos reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais, penhora, arresto, sequestro, foro ou pensão, quites de impostos, taxas, contribuições e despesas condominiais.

**2.1.1.** Para fins deste Contrato, entende-se como “Ônus”, (i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade; ou (ii) qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.

**2.2.** É objeto do presente instrumento a unidade autônoma nº 12 da Torre Eucalipto e as unidades autônomas nºs 11, 12, 13, 14, 44 e 53 da Torre B - Jacarandá, todas prontas, acabadas e disponíveis do empreendimento denominado “Scena Tatuapé”, localizado na Rua Tuiuti, nº 626, no município de São Paulo, Estado de São Paulo, perfeitamente descritos e caracterizados conforme unidades, matrículas, nº de contribuintes e valores venais descritos no Anexo I deste Contrato (“Imóveis”).

**2.2.1** Conforme mencionado nos considerandos “(iii)” acima, os Imóveis encontravam-se onerados com hipoteca, conforme Av.01, das Matrículas dos Imóveis. Este Ônus foi liberado antes da assinatura e conseqüente registro do presente instrumento.

**2.2.2** Os referidos Imóveis fazem parte do empreendimento Scena Tatuapé, cuja incorporação foi realizada em imóveis adquiridos por meio da Escritura datada de 11 de setembro de 2019, livro 2.873, fls. 203, e Ata Retificativa datada de 12 de setembro de 2018, livro 2.870, fls. 335, ambas do 15º Cartório de Notas de São Paulo/SP, registrada sob o nº R.15-M.128.235, em 27 de setembro de 2018.

**2.3.** Valor dos Imóveis. Para fins fiscais, de registro e de venda em primeiro público leilão, as Partes convencionam que os valores de avaliação de mercado dos Imóveis, incluindo as atuais benfeitorias e acessões, são, nesta data, os valores descritos no Anexo I a este Contrato (“Valor de Venda Forçada”) para cada unidade autônoma, sendo o valor total dos Imóveis equivale a, aproximadamente, 7,7941% (sete inteiros e sete mil, novecentos e quarenta e um décimos de milésimos por cento) do saldo das Obrigações Garantidas, na presente data.

**2.4.** Base de Cálculo. Para os fins e pleno cumprimento das previsões contidas no parágrafo único do artigo 24 da Lei 9.514, as Partes ora declaram que o valor convencionado para os Imóveis, conforme Cláusula 2.3 acima, não é inferior ao respectivo valor venal e/ou valor que poderá ser utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, que será exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Credora, uma vez que reconhecem que este último será o valor mínimo para efeito de venda dos Imóveis no primeiro leilão.

**2.5.** Atualização. O valor constante na Cláusula 2.3, acima, deverá ser atualizado, mensalmente, com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), divulgado pelo IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, desde a data de assinatura deste Contrato.

**2.6.** É facultado à Fiduciante propor a alteração do Valor de Venda Forçada (“Proposta de Alteração do Valor”), que desde logo se obriga a avaliar e deliberar junto aos Titulares dos CRI pela aceitação ou não de tal Proposta de Alteração do Valor, em caráter irrevogável e irretratável, caso sejam atendidos cumulativamente os seguintes requisitos: (i) a Fiduciante notifique a Fiduciária da Proposta de Alteração do Valor a qualquer momento e essa notificação seja recebida pela Fiduciária, até a data de consolidação da plena propriedade na Fiduciária; (ii) a Proposta de Alteração do Valor nunca seja inferior ao valor definido na Cláusula 2.3 acima, devidamente atualizado na forma da

Cláusula 2.5 acima; e (iii) seja fundamentada em avaliação preparada por uma das empresas especializadas em avaliação e aprovadas pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores.

### **CLÁUSULA 3. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

**3.1.** Nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, sempre até o Valor das Obrigações Garantidas definido na Cláusula 4.2 deste Contrato, incluindo o principal, juros remuneratórios, encargos ordinários e/ou de mora especificados nas Cláusulas 4.1 e seguintes abaixo, a Fiduciante transfere à Credora, em caráter resolúvel e de forma irrevogável e irretroatável, sem reservas ou restrições, a Propriedade Fiduciária dos Imóveis, que permanecerá íntegra até que sejam cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas ou plenamente executada a presente garantia.

**3.2.** A Fiduciante, enquanto adimplente, permanecerá na posse direta dos Imóveis enquanto não ocorrer a hipótese de consolidação da Propriedade Fiduciária em nome da Credora, na forma da Cláusula 5.1 e seguintes deste Contrato.

**3.3.** À Fiduciante é assegurada a livre utilização, por sua conta e risco, dos Imóveis, sendo que a Fiduciante compromete-se a manter os Imóveis em perfeito estado de segurança, conservação e utilização, inclusive defendendo-os de eventual turbacão de terceiros, sendo que todas as responsabilidades, deveres e obrigações a ele atribuídos nos termos do artigo 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme alterada (“Código Civil”), em especial aqueles estabelecidos nos §§ 1º e 2º (bem como demais disposições legais similares, como, por exemplo, os artigos 184, 185 e 186 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 e a Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme alterada), permanecem no conteúdo dos direitos detidos pela Fiduciante após a constituição da garantia fiduciária ora contratada, ou seja, a Fiduciante permanece responsável pelas obrigações e pelos deveres contidos nos referidos dispositivos legais, bem como pelo pagamento pontual de todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre eles, ainda que lançados em nome de terceiros, ou que sejam inerentes à alienação fiduciária.

**3.4.** A Fiduciante não poderá, sob qualquer hipótese, transmitir os direitos de que seja titular sobre os Imóveis, exceto se houver prévia e expressa anuência da Fiduciária e o terceiro adquirente assumir integralmente as obrigações previstas neste Contrato.

**3.5.** A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à trimestral e mediante aviso com 20 (vinte) dias de antecedência, exigir comprovantes de pagamento

dos referidos encargos tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano.

**3.6.** Nos termos do artigo 27, §8º, da Lei 9.514 e do artigo 1.368-B, § único do Código Civil, a Fiduciária (ou o adquirente no leilão, conforme o caso) só será responsável pelos tributos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam sobre os Imóveis após a sua imissão da posse dos Imóveis e sempre em relação a fatos geradores posteriores à data da imissão.

**3.7.** Da mesma forma, não poderá a Fiduciante (i) alienar, prometer alienar, transferir a qualquer título, direta ou indiretamente (inclusive via transferência do controle societário), renunciar, ceder, permutar, desmembrar, lotear e/ou incorporar os Imóveis, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa anuência e interveniência da Fiduciária, por escrito (se assim deliberado pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares nos termos do Termo de Securitização); e/ou (ii) onerar, gravar e/ou constituir novas garantias sobre os Imóveis, a qualquer título, em favor de qualquer terceiro, sem a prévia e expressa anuência e interveniência da Fiduciária, por escrito.

**3.8.** A garantia fiduciária ora contratada abrange os Imóveis e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações existentes atualmente e as que lhes forem acrescidas (ressalvado, em qualquer caso, alterações que visem o cumprimento de ordem ou determinação de qualquer autoridade governamental) e vigorará pelo prazo necessário ao pagamento integral e irrevogável das Obrigações Garantidas, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que a Devedora cumpra integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas à Escritura de Emissão.

**3.8.1.** Não haverá direito de indenização e/ou de retenção da Fiduciante por conta de benfeitorias introduzidas nos Imóveis, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária, de modo que qualquer acessão ou benfeitoria introduzida nos Imóveis, independentemente da espécie ou natureza, incorpora-se e incorporar-se-á automaticamente aos Imóveis, recaindo sobre tais benfeitorias a presente garantia fiduciária.

**3.9.** A Fiduciante obriga-se, às suas expensas exclusivas, a registrar o presente Contrato, bem como a averbar qualquer eventual aditamento, nas matrículas dos Imóveis perante o 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, em prazo não excedente a 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de assinatura deste Contrato ou de eventuais aditamentos, conforme o caso, sendo prorrogado, automaticamente, por 1 (um) período sucessivo de 60 (sessenta) dias, em caso de exigências que sejam formuladas pelo 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca



de São Paulo, Estado de São Paulo, desde que a Fiduciante demonstre estar dando andamento e cumprimento regular e pontual a tais exigências, nos prazos legais, em tudo que dele dependa, com o que a Credora se obriga a colaborar com todas as informações, documentos e anuências necessárias.

**3.10.** Caso a Fiduciante não realize os registros no prazo determinado, a Fiduciária, sem prejuízo de caracterizar um descumprimento de caráter não pecuniário, fica autorizada a realizar, ao seu exclusivo critério, tais registros, às expensas da Fiduciante.

**3.11.** A Fiduciante se compromete a, na hipótese da Cláusula 3.10 acima, a reembolsar a Fiduciária pelas despesas por ela incorridas em conexão com o feito, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação pela Fiduciária de solicitação de reembolso, por escrito.

**3.12.** As Partes autorizam e determinam, desde já, que o 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, proceda a todos os atos de registros e averbações necessários e decorrentes do presente Contrato.

**3.13.** Obriga-se a Fiduciante a tomar todas as providências necessárias para que se efetivem as referidas inscrições, registros e averbações, às suas expensas exclusivas, especialmente, mas não se limitando, a fornecer todos os documentos adicionais que forem solicitados, a comprovar a obtenção de anuências e/ou consentimentos legalmente exigíveis, e firmar aditivos ou instrumentos de retificação e ratificação do presente Contrato, sob pena de vencimento antecipado do Valor das Obrigações Garantidas.

**3.13.1.** As Partes, conforme aplicável, deverão atender de forma diligente e pontual quaisquer exigências que o 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, venha a fazer com relação ao registro deste Contrato no menor prazo possível.

**3.13.2.** Na hipótese de desapropriação total ou parcial dos Imóveis, a Fiduciante terá um prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação enviada pela Credora, para indicar lista de imóveis para efetuar o reforço, substituição ou complementação da garantia objeto deste Contrato para a devida aprovação.

#### **CLÁUSULA 4. DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS E SUBSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

**4.1. Obrigações Garantidas.** Nos termos do disposto no artigo 24 da Lei 9.514 e observado o disposto na Cláusula 4.2 abaixo, as Partes concordam e reconhecem que a Propriedade Fiduciária ora ajustada tem por objeto garantir as Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão, dos quais este Contrato constitui parte integrante e inseparável para todos os fins e efeitos de direito, como se estivesse ora transcrito. As Obrigações Garantidas incluem, também, todas as obrigações pecuniárias atualmente devidas ou que venham a ser devidas ou incorridas no futuro pela Devedora, seja com relação ao principal, juros, taxas, custas, despesas ou outros valores (inclusive juros de mora e quaisquer outros montantes incidentes após o vencimento) que possam ser devidos nos termos da Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia (conforme definidos na Escritura de Emissão) em relação ao pagamento das Obrigações Garantidas conforme acima, seja com relação a pagamento de impostos, taxas, tarifas e todo e quaisquer outros encargos incidentes sobre os Imóveis, bem como eventuais custos condominiais, custos de manutenção, monitoramento e remediação de passivos ambientais e trabalhistas que impactem nos Imóveis, seguro, segurança, e/ou qualquer outra despesa de manutenção ou qualquer despesa referente a eventuais reformas ou consertos necessários e eventuais benfeitorias nos Imóveis.

**4.2. Descrição das Obrigações Garantidas.** Ainda, em observância ao previsto no artigo 24 da Lei 9.514, para fins de execução da Propriedade Fiduciária, as Partes declaram que o valor das Obrigações Garantidas ora garantido por esta Propriedade Fiduciária, na presente data, é de até R\$6.629.052,96 (seis milhões, seiscentos e vinte e nove mil e cinquenta e dois reais e noventa e seis centavos), que será devidamente acrescido da Remuneração das Debêntures e eventuais encargos moratórios, até a data dos respectivos pagamentos, nos termos da Escritura de Emissão (“Valor das Obrigações Garantidas”), bem como estabelecem abaixo as principais características das Obrigações Garantidas pela presente alienação fiduciária:

- (i) Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures é o dia 15 de setembro de 2020 (“Data de Emissão”).
- (ii) Prazo e Data de Vencimento: As Debêntures terão vencimento no prazo de 48 (quarenta e oito) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de setembro de 2024 (“Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, do Resgate Antecipado Facultativo, da Amortização Extraordinária e/ou do Vencimento Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.
- (iii) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário de cada uma das Debêntures, na Data de Emissão, é de R\$1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”).

- (iv) Atualização Monetária das Debêntures: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado ou corrigido monetariamente.
- (v) Remuneração das Debêntures: 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. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização (conforme definido na Escritura de Emissão) ou Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante da Escritura de Emissão.
- (vi) Amortização das Debêntures: Haverá amortização das Debêntures, sendo o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, amortizado na data prevista na tabela do Anexo I à Escritura de Emissão, ressalvadas as hipóteses de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão), Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão), Amortização Extraordinária (conforme definido na Escritura de Emissão) e/ou Vencimento Antecipado das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos da Escritura de Emissão.
- (vii) Local de Pagamento: Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão serão efetuados pela Devedora na conta do patrimônio separado dos CRI, qual seja, a conta corrente nº 13646-4, agência 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Credora, necessariamente até as 16h00min (inclusive) do respectivo dia do pagamento.

**4.3.** Encargos Moratórios: o atraso no pagamento do Valor das Obrigações Garantidas, quando apurado, conforme indicado acima, na data em que for devido acarretará o acréscimo, ao Valor das Obrigações Garantidas, de juros de mora não compensatórios de 1,00% (um por cento) ao mês, ou fração de mês, *pro rata die*, e de multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2,00% (dois por cento) sobre o débito já corrigido, tudo sobre o Valor das Obrigações Garantidas (“Encargos Moratórios”).

**4.4.** A descrição das Obrigações Garantidas contida no item acima não se destina a, e não será interpretada de modo a, modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da Fiduciante.

## **CLÁUSULA 5. EXCUSSÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA E CONSEQUÊNCIAS. PROCEDIMENTOS DOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS EM CASO DE INADIMPLEMENTO**

**5.1.** Vencida e não paga, no todo ou em parte, qualquer das Obrigações Garantidas, configurar-se-á o inadimplemento da Devedora, hipótese em que a Credora estará autorizada a iniciar o procedimento de excussão da presente garantia e requererá ao 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, que intime a Fiduciante a pagar, no prazo legal de 15 (quinze) dias, contados da data de intimação, os valores correspondentes ao total da dívida, devidos e vencidos e os que se vencerem até a data do efetivo pagamento, atualizados e acrescidos de juros e encargos de mora aplicáveis, inclusive tributos e despesas com cobrança de intimação.

**5.1.1.** O pagamento do valor principal, sem o pagamento dos encargos remuneratórios e os demais acréscimos pactuados, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de adimplir tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

**5.2.** A diligência de intimação será realizada pelo 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, podendo, a critério deste, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos Imóveis, ou do domicílio da Fiduciante ou, ainda, pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pela Fiduciante ou por quem deva receber a intimação.

**5.3.** A intimação será feita à Fiduciante, nos endereços indicados na Escritura de Emissão e na Cláusula 4.2 do presente Contrato.

**5.4.** As Partes reconhecem e concordam que, conforme § 3º do referido artigo 26 da Lei 9.514 quando, por 2 (duas) vezes, o 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, ou o Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado a Fiduciante, no seus endereços indicados na Cláusula 5.3 acima, sem os encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou representante legal da empresa ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no Dia Útil imediato, retornará ao imóvel,

a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da Lei nº13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”). Se constatado que a Fiduciante se encontra em outro local incerto e não sabido, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação do local dos Imóveis, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital, nos termos do §4º do referido artigo 26 da Lei.514.

**5.4.1.** Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata a Cláusula 5.4 acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.

**5.4.2.** Purgada a mora, convalidará a propriedade fiduciária dos Imóveis e o 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, nos 3 (três) dias seguintes ao pagamento, entregará à Credora as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

**5.4.3.** Caso contrário, a Credora poderá requerer ao 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e, mediante a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (“ITBI”), a plena propriedade dos Imóveis consolidar-se-á em nome da Credora, nos termos do artigo 26, §7º da Lei 9.514, que promoverá público leilão extrajudicial dos Imóveis, observando o procedimento adotado pelo artigo 27 da Lei 9.514, conforme abaixo disposto.

**5.5.** Consolidada a propriedade e pago o correspondente Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, a Credora, no prazo descrito na Cláusula 5.6.1 abaixo, promoverá o público leilão extrajudicial para a alienação forçada dos Imóveis, do qual deverá ser intimado a Fiduciante, com antecedência de até 5 (cinco) dias, informando a data, o horário, o valor, as condições ofertadas ao público e os meios utilizados para a divulgação.

**5.6.** Para os fins do disposto nos parágrafos 1º e 2º do artigo 27 da Lei 9.514, as datas, horários e locais e condições dos leilões serão comunicados à Fiduciante, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do preâmbulo deste Contrato e será válida a comunicação feita, inclusive, por meio de endereços eletrônicos detidos pela Fiduciante.

**5.6.1.** O primeiro leilão realizar-se-á dentro de 30 (trinta) dias contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome da Credora, e terá como base o valor de avaliação dos Imóveis descrito na Cláusula 2.3 acima, reajustado com base na variação do IPCA ocorrida entre a assinatura deste Contrato e a realização do leilão.

**5.6.1.1.** Se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao Valor de Venda Forçada dos Imóveis, previsto na Cláusula 2.3 deste Contrato, será realizado o segundo leilão nos 15 (quinze) dias seguintes contados da data do primeiro leilão.

**5.6.2.** No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao Valor das Obrigações Garantidas devidas reajustado até aquela data, acrescido das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais e contratuais (multas, juros, correção monetária etc.), dos tributos, até a data da realização do leilão, e das contribuições condominiais, se for o caso.

**5.6.2.1.** Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao Valor das Obrigações Garantidas referido na Cláusula 5.7.3 abaixo ou, ainda, se não houver lançador, a Credora será mantida, de forma definitiva na propriedade e na posse dos Imóveis, e a execução continuará com relação ao restante das Obrigações Garantidas, nos termos das Cláusulas 5.7 e seguintes abaixo.

**5.6.2.2.** À Fiduciante será facultado exercer seu direito de preferência com relação aos Imóveis entre a data de consolidação da propriedade em nome da Credora e a realização do segundo leilão, por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e às despesas, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos*, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição dos Imóveis, de que trata esta Cláusula, inclusive custas e emolumentos.

**5.7.** Se o valor de avaliação, de adjudicação e/ou de arrematação dos Imóveis por terceiros, em leilão/prança, ou pela Credora após o segundo leilão/prança negativo, for inferior ao Valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a Credora ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor da Fiduciante.

**5.7.1.** Desta forma, as Partes concordam e pactuam, livremente e em caráter definitivo, irrevogável e irretroatável, que, se o valor de avaliação, de adjudicação e/ou de arrematação dos Imóveis por terceiros, em leilão/praça, ou pela Credora após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao Valor das Obrigações Garantidas dadas as especificidades do presente negócio jurídico e com base no princípio da autonomia de vontades, sendo as Partes, cada qual assessorada juridicamente e afastadas situações de hipossuficiência, vulnerabilidade, estado de perigo ou lesão, que a dívida não será considerada extinta, renunciado a Fiduciante expressamente o disposto nos termos do parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 9.514 e, desse modo, subsistirá a responsabilidade da Fiduciante pela integral liquidação das Obrigações Garantidas em favor da Credora, conforme preceitua o artigo 1.366 do Código Civil, sob pena de enriquecimento sem causa e abuso de direito.

**5.7.2.** Para fins do disposto na Cláusula acima, em sendo negativo o segundo leilão, a Credora terá a propriedade plena dos Imóveis.

**5.7.3.** Para fins do disposto nesta Cláusula, o valor das Obrigações Garantidas é o equivalente à soma das seguintes quantias:

- (i) o valor do saldo devedor do Valor das Obrigações Garantidas, de acordo com o estabelecido nas Cláusulas 4.1 e 4.2 acima, nele incluídos os valores vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia da consolidação da plena propriedade dos Imóveis na pessoa da Credora e acrescidos das respectivas penalidades moratórias, compensatórias e outras despesas;
- (ii) quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre os Imóveis, incluindo o Imposto Territorial Urbano – IPTU e quaisquer outros encargos, inclusive tributários, eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
- (iii) passivos ambientais dos Imóveis, despesas de água, luz, gás e outras despesas com serviços de concessionárias (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
- (iv) custas e demais encargos de intimação e outras despesas necessárias à realização do leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro;
- (v) o correspondente Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI; e

(vi) emolumentos e custas cartorárias.

**5.7.4.** A Credora poderá, em um só edital, indicar os detalhes para realização do primeiro e do segundo leilão, sem necessidade de publicar editais específicos para cada um deles.

**5.8.** Caso ocorra a venda dos Imóveis, a Credora deduzirá da quantia apurada a soma do Valor das Obrigações Garantidas, acrescido das despesas, dos prêmios de seguros, dos encargos legais e contratuais, dos tributos, inclusive do imposto de transmissão recolhido para a consolidação da propriedade e demais verbas referidas na Cláusula 5.7.3 *supra*, e entregará, no prazo de 5 (cinco) dias subsequentes, à Fiduciante, a quantia que eventualmente sobejar.

**5.8.1.** A Credora transmitirá aos licitantes vencedores, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da realização do leilão, o domínio e a posse dos Imóveis, correndo por conta destes todas as despesas com a transmissão.

**5.8.2.** Fica assegurada à Credora ou aos seus sucessores, inclusive o(s) adquirente(s) dos Imóveis por força do público leilão acima mencionado, desde que comprovada a consolidação da propriedade dos Imóveis em nome da Credora, a imissão na posse dos Imóveis, que será concedida liminarmente, para desocupação em 30 (trinta) dias.

**5.8.3.** Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis a seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao oficial do Ofício de Registro de Imóveis o termo de liberação das Obrigações Garantidas, consolidando-se na pessoa da Fiduciante a plena propriedade dos Imóveis, ficando a Fiduciária obrigada, em tempo hábil, a atender as possíveis exigências da serventia que forem de sua exclusiva responsabilidade para o efetivo cumprimento do cancelamento da presente Alienação Fiduciária de Imóveis junto ao Ofício de Registro de Imóveis, no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis a contar da solicitação da Fiduciante devidamente comprovado o integral pagamento das Obrigações Garantidas.

## **CLÁUSULA 6. TÉRMINO E LIBERAÇÃO**

**6.1.** Este Contrato permanecerá em pleno vigor e efeito até a conclusão de todos os procedimentos de indenização e pagamento dos valores que venham a ser considerados devidos a



título de indenização à Credora, nos termos da Escritura de Emissão ou até a consolidação da Propriedade Fiduciária dos Imóveis, conforme Cláusula 5 acima.

**6.2.** A Propriedade Fiduciária dos Imóveis resolver-se-á, automaticamente, conforme previsto na Cláusula 5.1 acima e desde que não haja qualquer valor a ser pago a título de indenização que enseje a execução da Alienação Fiduciária dada aqui em garantia.

**6.3.** Conforme for resolvida a Propriedade Fiduciária dos Imóveis, na forma prevista na Cláusula 6.2 acima, a Credora, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da superação das mencionadas condições, fornecerá o termo de quitação à Fiduciante para o cancelamento da garantia, sob pena de multa em favor desta, equivalente a 0,50% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor da obrigação garantida, conforme disposto no art. 25 e parágrafos da Lei Federal 9.514.

**6.4.** Fica estabelecido que a Fiduciante poderá comercializar os Imóveis, devendo submeter à Credora, para ciência e mensalmente, informações sobre a formalização de compromissos de venda e compra, mesmo que sem financiamento, mediante a entrega de cópia dos respectivos instrumentos:

**6.4.1.** A Credora somente liberará a alienação fiduciária sobre o respectivo imóvel, caso o valor de venda com deságio de 15% (quinze por cento) tenha sido integralmente liquidado e desde que não exista qualquer inadimplemento contratual pela Devedora e pela Fiduciante. O pagamento do valor de venda nos termos da presente cláusula deverá ser feito concomitantemente à liberação parcial da garantia em relação à unidade alienada, o que deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados do envio de notificação à Credora nesse sentido.

**6.4.2.** O valor de venda com deságio de 15% (quinze por cento) será atualizado anualmente, com base no Índice Nacional de Custo de Construção - INCC.

**6.4.3.** A Fiduciante deverá indicar por escrito os Imóveis que deseja baixar a alienação fiduciária e a forma de liquidação do valor de venda com deságio de 15% (quinze por cento), sendo certo que, observado o valor de venda com deságio de 15% (quinze por cento), a Credora não poderá se recusar a realizar a liberação requerida.

**6.4.4.** Em caso de vendas cujos valores sejam inferiores ao valor de venda com deságio de 15% (quinze por cento), a Fiduciante deverá fazer a amortização da diferença necessária para cobrir esse valor, facultado também, mediante carta específica, a solicitar que este pagamento seja feito por meio de compensação com o total de recursos a receber.

**6.5.** Sem prejuízo do quanto disposto na Cláusula 6.4, uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas, a Credora obriga-se a assinar e aperfeiçoar, em até 30 (trinta) dias, todos os documentos para que a Fiduciante possa proceder a todas as averbações exigidas de forma a tornar perfeita a liberação da alienação fiduciária ora contratada, por meio da assinatura de Termo de Liberação de Garantia nos termos do **ANEXO II**, por escrito, devendo ser disponibilizada uma via escrita, com firma reconhecida e acompanhada de cópias autenticadas dos documentos societários de representação dos signatários da Credora para a Fiduciante, sendo certo que quaisquer despesas incorridas pela Credora com relação ao acima disposto serão arcadas pela Fiduciante.

**6.6.** Eventual atraso nos prazos de liberação previstos nas Cláusulas 6.4 e 6.5, decorrente de culpa ou dolo da Credora, não deverá resultar em qualquer penalidade ou prejuízo à Fiduciante perante quaisquer terceiros, inclusive adquirentes.

**6.7.** Nenhuma liberação do presente instrumento ou do direito de garantia criado e comprovado pelo presente instrumento será válida se não for assinada pela Credora.

## **CLÁUSULA 7.DAS DECLARAÇÕES DO FIDUCIANTE**

**7.1.** A Fiduciante declara e garante que:

- (i) tem plena capacidade de assumir as obrigações a ela imputáveis aqui estabelecidas, possuindo direitos, poderes e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas;
- (ii) a celebração deste Contrato é realizada de boa-fé e a Fiduciante tomou todas as medidas necessárias para tal celebração, bem como cumprirá com suas obrigações previstas neste Contrato. A celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações não violam nem violarão qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável a si, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em inadimplemento de qualquer de suas obrigações;
- (iii) o presente Contrato constitui obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;
- (iv) está plenamente apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;

- (v) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (vi) as discussões sobre o objeto do presente Contrato e dos demais documentos relacionados à Escritura de Emissão foram feitas, conduzidas e implementadas de boa-fé por sua livre iniciativa;
- (vii) foram informados e avisados de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistido por advogados durante toda a referida negociação;
- (viii) foi assessorada por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliarem os riscos e o conteúdo deste negócio e são capazes de assumir tais obrigações, riscos e encargos;
- (ix) nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer tribunal ou outro órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração ao cumprimento deste Contrato;
- (x) o mandato ora outorgado em favor da Fiduciária para as obrigações constantes deste Contrato constitui condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 684 e 686 do Código Civil, e permanecerá em vigor pelo mesmo prazo de vigência do presente Contrato;
- (xi) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, ambiental e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente aos Imóveis;
- (xii) inexistem quaisquer passivos fiscais, trabalhistas, cíveis e ambientais relacionados aos Imóveis;
- (xiii) possui, sob responsabilidade civil e criminal, patrimônio suficiente para garantir eventuais obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, civil, ambiental, de *compliance* e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;

- (xiv) desconhece a existência de quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames que recaiam sobre os Imóveis, exceto pelo disposto neste Contrato, não havendo qualquer disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante seja parte, quaisquer obrigações, restrições, discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição, manutenção e execução desta Alienação Fiduciária dos Imóveis;
- (xv) desconhece a existência de pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza, inclusive ações reais ou pessoais reipersecutórias, que possam colocar em risco os Imóveis ou a capacidade de cumprimento, pela Fiduciante de suas obrigações decorrentes deste Contrato;
- (xvi) desconhece a existência de qualquer inadequação dos Imóveis às normas de uso e ocupação do solo, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido à inserção em área de preservação ambiental ou área de preservação permanente, tampouco de qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental;
- (xvii) desconhece a existência de reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto os Imóveis, sendo certo que, caso venha a surgir qualquer reclamação ambiental, serão empregados os melhores esforços para que seja sanada pela Fiduciante, de forma que os Imóveis não serão afetados;
- (xviii) desconhece a existência de questões ambientais e sociais, contra os Imóveis, incluindo, mas não se limitando a despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água, depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambientais; conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos; localização em terras de ocupação indígena ou quilombola, ou quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões humanas, de saúde, ambientais, sociais ou de saúde e segurança sendo certo que, caso venha a surgir qualquer das questões mencionadas nesta alínea, serão empregados os melhores

esforços para que seja prontamente sanada pela Fiduciante, de forma que os Imóveis não serão afetados;

- (xix) será responsável integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais, lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental nos Imóveis;
- (xx) desconhece a existência de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar adversamente as Obrigações Garantidas, sendo certo que, mediante o surgimento de qualquer dessas condições, a Fiduciante agirá prontamente para que seja imediatamente sanada, de forma que os Imóveis não serão afetados;
- (xxi) desconhece a existência de ato administrativo ou processo de desapropriação contra os Imóveis em trâmite, e desconhece a existência de qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, total ou parcial dos Imóveis;
- (xxii) desconhece a existência de processo de tombamento ou tombamento definitivo, total ou parcial dos Imóveis, e os Imóveis não estão localizados em área que a legislação e regulamentação aplicáveis conceituam como de entorno de outro bem tombado;
- (xxiii) é responsável pela existência, evicção, boa conservação e ausência de vícios de qualquer natureza nos Imóveis; e
- (xxiv) contratou, renovará anualmente e manterá em vigor o seguro contra a destruição total ou parcial dos Imóveis em decorrência de incêndio, inundação, catástrofes naturais, invasões, furto e/ou roubo, pelo Valor das Obrigações Garantidas, no mínimo, durante todo o prazo de vigência da presente Alienação Fiduciária, em seguradora de primeira linha, indicando a Credora como a única e exclusiva beneficiária, arcando a Fiduciante com o prêmio do seguro, e apresentarão o respectivo comprovante de pagamento e de vigência da apólice de seguro à Credora, anualmente e/ou sempre que for ela solicitado.

**7.2.** As declarações prestadas pela Fiduciante no presente Contrato são verdadeiras, corretas válidas e suficientes. A Fiduciante obriga-se a mantê-las válidas até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, sob pena das consequências previstas a seguir em favor da Credora, desde que sejam apurados prejuízos decorrentes comprovados para a Credora e/ou para os Imóveis, após prévia notificação, por escrito, com prazo de cura de 15 (quinze) dias corridos concedido para a Fiduciante. Assim, a Fiduciante obriga-se a (i) comunicar em até 2 (dois) dias úteis à Credora, caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 7.1 acima tornaram-se inverídicas, incorretas, incompletas ou inválidas; e (ii) indenizar, em dinheiro, imediatamente após o recebimento de notificação neste sentido, a Credora, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados em decorrência da inveracidade, incorreção, insuficiência ou invalidade de quaisquer das declarações prestadas nesta Cláusula.

## **CLÁUSULA 8. COMUNICAÇÕES**

**8.1.** Quaisquer notificações, cartas e comunicações entre as Partes e Intervenientes Anuentes deverão ser feitas por escrito, em português, ser entregues em mãos (caso em que será considerada entregue na ocasião em que forem entregues) ou enviada por correspondência registrada com aviso de recebimento (caso em que será considerada entregue na data certificada pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos) ou por e-mail (com aviso de recebimento, caso em que será considerada recebida na data do aviso de recebimento) para os seguintes endereços:

Se para a Fiduciante:

**GAFISA S.A.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2,  
Condomínio Edifício São Luiz, bairro Vila Nova Conceição,

CEP 04.543-900

São Paulo, SP

At.: Flávio Prieto / Luciano Cardoso

Telefone: (11) 3025-9000

E-mail: fprieto@gafisa.com.br / lcsantos@gafisa.com.br

Se para a Devedora:

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

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 30 andar, parte, conjunto 32, Bloco 2,  
Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição

CEP 04543-900

São Paulo, SP

At.: Flávio Prieto / Luciano Cardoso

Telefone: (11) 3025-9000

E-mail: fprieto@gafisa.com.br / lcsantos@gafisa.com.br

Se para a Credora:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Conjunto 62, bairro Pinheiros,

CEP 01.455-000

São Paulo, SP

At.: Thiago Faria Silveira / Fernando Yassuda Macedo

Telefone: (11) 4270-0130

E-mail: gestao@opeacapital.com / jur.gestao@opeacapital.com

Se para o Agente Fiduciário dos CRI:

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

Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi,

CEP: 04.534-002

São Paulo, SP

At.: Matheus Gomes Faria e Pedro Paulo de Oliveira

Telefone: 3090-0447

E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br, spjuridico@simplificpavarini.com.br e  
sponoperacional@simplificpavarini.com.br

Se para a Incorporadora:

**I950 TUIUTI SPE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2,  
Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição,

CEP: 04543-090

São Paulo, SP

At.: Flávio Prieto / Luciano Cardoso

Telefone: (11) 3025-9000

E-mail: fprieto@gafisa.com.br / lcsantos@gafisa.com.br

**8.2.** Qualquer uma das Partes e Intervenientes Anuentes poderão alterar os dados e endereços acima mediante notificação por escrito à outra Parte e Interveniente Anuente de acordo com esta Cláusula 8, sendo que, com relação a esta disposição, a notificação será considerada recebida apenas mediante reconhecimento de tal recebimento por todas as Partes Intervenientes Anuentes.

## **CLÁUSULA 9.DISPOSIÇÕES GERAIS**

**9.1.** Este Contrato constitui parte integrante e complementar da Escritura de Emissão e seu aditamento, cujos termos e condições as Partes declaram conhecer e aceitar.

**9.2.** Caso quaisquer das Partes deixe de exigir o cumprimento pontual e integral das obrigações decorrentes deste Contrato, ou deixe de exercer qualquer direito ou faculdade que lhe seja atribuído por esta Propriedade Fiduciária ou pela lei aplicável, tal fato será interpretado como mera tolerância, a título de liberalidade, e não importará em renúncia aos direitos e faculdades não exercidos, remissão e nem em precedente, novação ou renovação de qualquer cláusula ou condição deste Contrato, principalmente no que se refere aos acréscimos contratados.

**9.3.** As Partes têm certo, justo e acordado que a garantia das Obrigações Garantidas ora constituída é plena e juridicamente válida, vinculante e obrigatória, e eficaz perante as Partes a partir desta data, bem como o será *erga omnes* mediante o registro deste Contrato nas matrículas dos Imóveis.

**9.3.1.** As Partes desde já autorizam o registro deste Contrato e da Propriedade Fiduciária nas matrículas dos Imóveis, obrigando-se, por si ou seus sucessores, a tomar todas as providências necessárias para que se efetive dito registro perante o 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, especialmente, mas não se limitando, a fornecer documentos adicionais e firmar aditivos ou instrumentos de retificação e ratificação do presente Contrato, sob pena de infração contratual.

**9.4.** A Fiduciante outorga mandato à Credora para, querendo, a seu exclusivo critério, agir em seu nome com o fim específico de tomar todas as providências necessárias para efetivar o registro do presente Contrato nas matrículas dos Imóveis e cumprir notas de exigências expedidas pelo 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, inclusive para firmar eventual instrumento de retificação e ratificação deste, para fins exclusivos de registro desta garantia.



**9.5.** As Partes requerem ao 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, que sejam praticados todos os atos registrários possíveis e, em caso de recusa ou impossibilidade de prática de qualquer deles decorrentes deste Contrato, seja aplicado o princípio da cindibilidade, para que sejam realizadas as inscrições registrárias possíveis, independentemente de requerimento expreso para tal finalidade, com a elaboração, após o registro inviável, de nota devolutiva motivadora da qualificação negativa.

**9.6.** O presente Contrato contém os acordos e entendimentos integrais relativos ao negócio ora contemplado e prevalece sobre quaisquer entendimentos prévios mantidos entre as Partes em relação ao mesmo objeto.

**9.7.** Para fins do registro deste Contrato, a Fiduciante apresentará, no ato de apresentação deste Contrato para registro, as suas certidões abaixo listadas, todas dentro da validade, obrigando-se a apresentar as demais certidões exigidas pelo 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, e que sejam necessárias ao registro deste Contrato:

- (a) Certidões Conjuntas Negativas ou Positivas com Efeitos de Negativa, conforme o caso, de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União expedidas, conjuntamente, pela Receita Federal do Brasil e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, a qual abrange, inclusive as contribuições previdenciárias previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do artigo 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, conforme alterada; e
- (b) Documentos societários comprobatórios dos poderes necessários à celebração do presente Contrato e/ou, se necessário, os respectivos instrumentos de mandato.

**9.8.** No prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de registro da presente Alienação Fiduciária dos Imóveis perante o 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, a Fiduciante deverá apresentar à Credora as certidões de matrícula atualizadas dos Imóveis, contemplando o registro desta alienação fiduciária dos Imóveis. Se houver qualquer exigência apresentada pelo 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para o registro da alienação fiduciária dos Imóveis, a Fiduciante deverá apresentar à Credora, por correio eletrônico, cópia da respectiva nota devolutiva apontando a exigência em questão, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da mencionada nota devolutiva, bem como todas as providências tomadas para a superação das exigências cartorárias.

**9.9.** A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Contrato não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula deste Contrato, as Partes obrigam-se a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, neste Contrato, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

**9.10.** Qualquer importância devida à Credora nos termos deste Contrato deverá ser paga nos termos previstos na Escritura de Emissão.

**9.11.** Correrão por conta da Fiduciante todos os tributos, contribuições e encargos de qualquer natureza, presentes ou futuros, que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a Propriedade Fiduciária, os valores e pagamentos dela decorrentes, movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato.

**9.12.** No cumprimento de suas atribuições previstas neste Contrato, a Credora terá todos os benefícios e proteções que lhes foram outorgados na Escritura de Emissão.

**9.13.** As comunicações a serem enviadas nos termos deste Contrato deverão ser realizadas na forma prevista na Escritura de Emissão.

**9.14.** Este Contrato reger-se-á por e será interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

**9.15.** Execução Específica. As Partes concordam que a atribuição de perdas e danos, ainda que devidos e determinados de acordo com a Lei, não constituirá uma compensação apropriada e suficiente pelo inadimplemento das obrigações estabelecidas neste Contrato. Depois de obtido o reconhecimento do inadimplemento e do direito à execução específica mediante procedimento arbitral, qualquer uma das Partes poderá reivindicar judicialmente a execução específica da obrigação não cumprida mediante ordem judicial, de acordo com os termos dos artigos 536 e seguintes do Código de Processo Civil.

**9.16.** Despesas. Todos os custos e despesas relativos a despesas de advogados e, consultores financeiros e auditores, incorridos pelas Partes com relação a celebração deste Contrato e as

operações aqui contempladas serão pagos pelas respectivas Partes que incorrer em tais custos e despesas.

**9.17.** O presente Contrato, bem como os direitos e obrigações nele previstos, serão regidos e interpretados pelas leis da República Federativa do Brasil. As Partes elegem o foro da Comarca do local dos Imóveis, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios relacionados a este Contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

**9.18.** As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente instrumento pode ser assinado digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

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

São Paulo, 1 de novembro de 2022.

*(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)  
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)*

*Página de assinatura 1/6 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis”*

**FIDUCIANTE:**

**GAFISA S.A.**

---

Nome: Sheyla Castro Resende  
Cargo: Diretora

---

Nome: Luis Fernando Garzi Ortiz  
Cargo: Diretor

*Página de assinatura 2/6 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis”*

**DEVEDORA:**

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

---

Nome: Luis Fernando Garzi Ortiz  
Cargo: Diretor

---

Nome: Guilherme Luis Pesenti e Silva  
Cargo: Diretor

*Página de assinatura 3/6 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis”*

**FIDUCIÁRIA:**

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

---

Nome: Thiago Faria Silveira

Cargo: Procurador

---

Nome: Jéssica Diniz Custódio

Cargo: Procuradora

*Página de assinatura 4/6 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis”*

**AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI:**

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

---

Nome: Matheus Gomes Faria

Cargo: Procurador

*Página de assinatura 5/6 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis”*

**INCORPORADORA:**

**1950 TUIUTI SPE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

---

Nome: Luis Fernando Garzi Ortiz

Cargo: Diretor



*Página de assinatura 6/6 do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis”*

**Testemunhas**

---

Nome: Thalita Alves Lins  
CPF: 422.538.388-10

---

Nome: Gabriel Taveira Gosuen  
CPF: 405.858.128-02

## ANEXO I

### Descrição dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e dos Valores Individualizados dos Imóveis para Fins do Primeiro Leilão

#### **IMÓVEL 1**

- Cartório: 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
- Matrícula: 335.474
- Descrição das unidades autônomas e valores de referência: *IMÓVEL: Apartamento nº 12, localizado no 1º pavimento da Torre "A Eucalipto", do condomínio SCENA TATUAPÉ, empreendimento situado na Rua Tuiuti, nº 626, no 27º Subdistrito - Tatuapé, contendo: área privativa total de 162,940m<sup>2</sup> (sendo 105, 560m<sup>2</sup> coberta e 57, 380m<sup>2</sup> descoberta), já incluída a área de 1,320m<sup>2</sup> correspondente ao depósito nº 59 do 1º subsolo, área comum de 108,333m<sup>2</sup> (sendo 71,523m<sup>2</sup> coberta e 36,81 m<sup>2</sup> descoberta), já incluída a área correspondente a 02 vagas na garagem coletiva, perfazendo a área total de 271, 273m<sup>2</sup> ; correspondendo a fração ideal de 0,7066% no terreno. Contribuinte: 062.110.0092-8 (maior área).*
- Título aquisitivo: *R.15, feito em 27/09/2018 (aquisição do terreno); e R. 33 (instituição condominial), feito em 27/04/2022, ambos na matrícula 128.235 deste Registro de Imóveis.*
- Valor do Imóvel para fins de 1ª praça: R\$ 1.062.521,15

#### **IMÓVEL 2**

- Cartório: 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
- Matrícula: 335.557
- Descrição das unidades autônomas e valores de referência: *Apartamento nº 11, localizado no 1º pavimento da Torre "B — Jacarandá", do condomínio SCENA TATUAPÉ, empreendimento situado na Rua Tuiuti, na 626, no 27º Subdistrito — Tatuapé, contendo: área privativa total de 159,200m<sup>2</sup> (sendo 105, 560m<sup>2</sup> coberta e 53,640m<sup>2</sup> descoberta), já incluída a área de 1, 320m<sup>2</sup> correspondente ao depósito nº 77 do 2º subsolo, área comum de 107,529m<sup>2</sup> (sendo 71,159m<sup>2</sup> coberta e 36,370m<sup>2</sup> descoberta), já incluída a área correspondente a 02 vagas na garagem coletiva, perfazendo área total de 266,729m<sup>2</sup>; correspondendo a fração ideal de 0,6978% no terreno.*
- Título aquisitivo: *R.15, feito em 27/09/2018 (aquisição do terreno); e R. 33 (instituição condominial), feito em 27/04/2022, ambos na matrícula 128.235 deste Registro de Imóveis.*
- Valor do Imóvel para fins de 1ª praça: R\$ 1.038.132,85

#### **IMÓVEL 3**

- Cartório: 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
- Matrícula: 335.558

- Descrição das unidades autônomas e valores de referência: Apartamento nº 12, localizado no 1º pavimento da Torre "B — Jacarandá", do condomínio SCENA TATUAPÉ, empreendimento situado na Rua Tuiuti, nº 626, no 27º Subdistrito — Tatuapé, contendo: área privativa total de 159,200m<sup>2</sup> (sendo 105,560m<sup>2</sup> coberta e 53,640m<sup>2</sup> descoberta), já incluída a área de 1,320m<sup>2</sup> correspondente ao depósito nº 85 do 1º subsolo, área comum de 107,529m<sup>2</sup> (sendo 71,159m<sup>2</sup> coberta e 36,370m<sup>2</sup> descoberta), já incluída a área correspondente a 02 vagas na garagem coletiva, perfazendo área total de 266,729m<sup>2</sup>; correspondendo a fração ideal de O, 6978% no terreno. Contribuinte: 062.110.0092—8 (maior área).
- Título aquisitivo: R.15, feito em 27/09/2018 (aquisição do terreno); e R. 33 (instituição condominial), feito em 27/04/2022 ambos na matrícula 128.235 deste Registro de Imóveis.
- Valor do Imóvel para fins de 1ª praça: R\$ 1.038.132,85

### IMÓVEL 3

- Cartório: 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
- Matrícula: 335.559
- Descrição das unidades autônomas e valores de referência: Apartamento nº 13, localizado no 1º pavimento da Torre "B — Jacarandá". do condomínio SCENA TATUAPÉ, empreendimento situado na Rua Tuiuti. 626, no 27º Subdistrito — Tatuapé, contendo: área privativa total de 159,200m<sup>2</sup> (sendo 105,560m<sup>2</sup> coberta e 53,640m<sup>2</sup> descoberta), já incluída a área de 1,320m<sup>2</sup> correspondente ao depósito nº 76 do 2º subsolo, área comum de 107,529m<sup>2</sup> (sendo 71,159m<sup>2</sup> coberta e 36,370m<sup>2</sup> descoberta), já incluída a área correspondente a 02 vagas na garagem coletiva, perfazendo a área total de 266,729m<sup>2</sup>; correspondendo a fração ideal de O, 6978% no terreno. Contribuinte: 062 .110 .0092—8 (maior área).
- Título aquisitivo: R.15, feito em 27/09/2018 (aquisição do terreno); e R. 33 (instituição condominial), feito em 27/04/2022, ambos na matrícula 128.235 deste Registro de Imóveis.
- Valor do Imóvel para fins de 1ª praça: R\$ 1.038.132,85
- 

### IMÓVEL 4

- Cartório: 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
- Matrícula: 335.560
- Descrição das unidades autônomas e valores de referência: Apartamento nº 14, localizado no 2º pavimento da Torre "B — Jacarandá" , do condomínio SCENA TATUAPÉ, empreendimento situado na Rua Tuiuti, no 626, no 27º Subdistrito — Tatuapé, contendo: área privativa total de 159,200m<sup>2</sup> (sendo 105,560m<sup>2</sup> coberta e 53,640m<sup>2</sup> descoberta), já incluída a área de 1,320m<sup>2</sup> correspondente ao depósito nº 60 do 2º subsolo, área comum de 107,5291112 (sendo 71,159m<sup>2</sup> coberta; e 36,370m<sup>2</sup> descoberta), já incluída a área correspondente a 02 vagas na garagem coletiva, perfazendo a área total de 266,729m<sup>2</sup>;

correspondendo a fração ideal de 0,6978% no terreno. Contribuinte: 062.110.0092-8 (maior área).

- Título aquisitivo: R.15, feito em 27/09/2018 (aquisição do terreno); e R. 33 (instituição condominial), feito em 27/04/2022, ambos na matrícula 128.235 deste Registro de Imóveis.
- Valor do Imóvel para fins de 1ª praça: R\$ 1.038.132,85

## IMÓVEL 5

- Cartório: 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
- Matrícula: 335.572
- Descrição das unidades autônomas e valores de referência: Apartamento 44, localizado no 4º pavimento da Torre "B — Jacarandá", do condomínio SCENA TATUAPÉ, empreendimento situado na Rua Tuiuti, nº 626, no 27º Subdistrito — Tatuapé, contendo: área privativa total e coberta de 105,560m<sup>2</sup>, já incluída a área de 1,320m<sup>2</sup> correspondente ao depósito nº 54 do 2º subsolo, área comum de 96,941m<sup>2</sup> (sendo 66,242m<sup>2</sup> coberta e 30,699m<sup>2</sup> descoberta), já incluída a área correspondente a 02 vagas na garagem coletiva, perfazendo a área total de 202,501m<sup>2</sup>; correspondendo a fração ideal de 0,5900% no terreno. Contribuinte: 062.110.0092-8 (maior área).
- Título aquisitivo: R.15, feito em 27/09/2018 (aquisição do terreno); e R. 33 (instituição condominial), feito em 27/04/2022, ambos na matrícula 128.235 deste Registro de Imóveis.
- Valor do Imóvel para fins de 1ª praça: R\$ 707.000,20

## IMÓVEL 6

- Cartório: 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
- Matrícula: 335.575
- Descrição das unidades autônomas e valores de referência: Apartamento nº 53, Localizado no 5º pavimento da Torre "B — Jacarandá" , do condomínio SCENA TATUAPÉ, empreendimento situado na Rua Tuiuti, nº 626, no 27º Subdistrito — Tatuapé, contendo: área privativa total e coberta de 105,560m<sup>2</sup>, incluída a área de 1,320m<sup>2</sup> correspondente ao depósito 72 do 2º subsolo, área comum de 96, 941m<sup>2</sup> (sendo 66, 242m<sup>2</sup> coberta e 30, 699m<sup>2</sup> descoberta), já incluída a área correspondente a 02 vagas na garagem coletiva. perfazendo a área total de 202,501m<sup>2</sup>; correspondendo a fração ideal de 0,5900% no terreno.
- Título aquisitivo: R.15, feito em 27/09/2018 (aquisição do terreno); e R. 33 (instituição condominial), feito em 27/04/2022, ambos na matrícula 128.235 deste Registro de Imóveis.
- Valor do Imóvel para fins de 1ª praça: R\$ 707.000,20

## **Anexo II - TERMO DE LIBERAÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL**

**Ao Ilmo. Sr. Oficial do [=]º Registro de Imóveis de [=]/[=]**

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, **OPEA SECURITIZADORA S.A.** (nova denominação da RB Capital Companhia de Securitização), sociedade por ações registrada na Categoria S1 na CVM sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Conjunto 62, bairro Pinheiros, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“OPEA“ ou “Credora”), vem, por meio da presente, autorizar a liberação de garantia de alienação fiduciária constituída em seu favor pela **GAFISA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07, neste ato representada nos termos do seu estatuto social, conforme registro da garantia feito na matrícula [=] do [=]º Cartório de Registro de Imóveis de [=]/[=], sob o R. [=] de [=], diante do cumprimento das obrigações garantidas. A Credora autoriza, outrossim, que sejam procedidas as anotações que se façam necessárias para a liberação da referida garantia acima qualificada.

Termos em que, Pede deferimento.

São Paulo, data.

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**