
**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS
CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

entre

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

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO,
na qualidade de Fiduciária,

e

**SIMPLIFIC PAVARINI
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., e
GAFISA S.A.,**
na qualidade de Intervenientes Anuentes.

15 de setembro de 2020

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS

O presente Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças (adiante designado simplesmente como "Contrato" ou "Contrato de Cessão Fiduciária"), é celebrado por e entre:

Na qualidade de fiduciantes (denominadas, individualmente, como "Fiduciante" e, em conjunto, como "Fiduciantes"):

- 1) 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 Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35.300.555.376, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Novum");
- 2) 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 12.707.231/0001-19, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35224735941, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Gafisa SPE-128");
- 3) 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 ("SPE Coronel Mursa");
- 4) 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 ("SPE Serra de Jaire");
- 5) 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 ("SPE Afonso de Freitas");

- 6) 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 ("SPE Antonieta");
- 7) I950 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 ("SPE Tuiuti");
- 8) 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 Gafisa SPE-128, SPE Coronel Mursa, SPE Serra de Jaire, SPE Afonso de Freitas, SPE Antonieta e a SPE Tuiuti, "SPEs Desenvolvedoras");

Na qualidade de fiduciária ("Fiduciária"):

- 9) RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, na qualidade de representante dos interesse dos Titulares dos CRI, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Fiduciária" ou "Securizadora" e, em conjunto com o Fiduciante, as "Partes", ou cada qual individualmente considerada, uma "Parte");

E, ainda, na qualidade de intervenientes anuentes (denominadas, individualmente, como "Interveniente Anuente" e, em conjunto, como "Intervenientes Anuente");

- 10) SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi,, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.9.0530605-7, na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI da Oferta dos CRI, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Agente Fiduciário dos CRI"); e

- 11) GAFISA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 16101, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 3º andar, parte, conjunto 32, Bloco 2, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 01.545.826/0001-07, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.147.952, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Fiadora").

CONSIDERANDO QUE:

- I)** 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 Fiadora, e o Agente Fiduciário dos CRI, como interveniente anuente ("Escritura de Emissão");
- II)** os recursos líquidos obtidos pela Novum com a Emissão serão destinados (i) ao reembolso de gastos e despesas de natureza imobiliária relacionadas à aquisição, construção e reforma dos empreendimentos imobiliários: (a) "*Belvedere Lorian Boulevard*", em desenvolvimento pela Gafisa SPE-128 no imóvel objeto da matrícula nº 118.274 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco, Estado de São Paulo ("Empreendimento Belvedere"); (b) "*Moov Belém*", em desenvolvimento pela SPE Serra de Jaire no imóvel objeto da matrícula nº 196.760 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo ("Empreendimento Moov Belém"); (c) "*Moov Estação Brás*", em desenvolvimento pela SPE Coronel Mursa no imóvel objeto da matrícula nº 151.675 do 3º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo ("Empreendimento Moov Estação Brás"); (d) "*Moov Parque Maia*", em desenvolvimento pela SPE Antonieta no imóvel objeto da matrícula nº 16.457 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Guarulhos, Estado de São Paulo ("Empreendimento Moov Parque Maia"); (e) "*Parque Ecoville - Torre Passaúna*" e "*Parque Ecoville - Torre Barigui*", em desenvolvimento pela SPE Parque Ecoville no imóvel objeto da matrícula nº 173.140 do 8º Oficial de Registro de Imóveis de Curitiba, Estado do Paraná ("Empreendimento Parque Ecoville"); (f) "*Scena Tatuapé*", em desenvolvimento pela SPE Tuiuti no imóvel objeto da matrícula nº 128.235 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo ("Empreendimento Scena Tatuapé"); e (g) "*Gafisa Upside Paraíso*", desenvolvido pela SPE Afonso de Freitas no imóvel objeto da matrícula nº 126.142 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Empreendimento Upside Paraíso", e, em conjunto com Empreendimento Belvedere, Empreendimento Moov Belém, Empreendimento Moov Estação Brás, Empreendimento Moov Parque Maia, Empreendimento Parque Ecoville e Empreendimento Scena Tatuapé, "Empreendimentos") (ii) ao pagamento dos custos e despesas, ainda não incorridos, diretamente atinentes à construção e/ou desenvolvimento dos Empreendimentos observadas as disposições descritas na Escritura de Emissão de Debêntures.

- III)** 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 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") ("Oferta");
- IV)** 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) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas; (iv) este 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");
- V)** o presente Contrato faz parte de um negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, integrante da operação de Securitização; e
- VI)** 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 celebrar este Contrato, que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

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 de Cessão Fiduciária, a menos que o contexto exija de outra forma:

- (i) qualquer referência feita neste Contrato de Cessão Fiduciária a uma cláusula, item ou anexo, deverá ser à cláusula, item ou anexo deste Contrato de Cessão Fiduciária, 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 na presente Contrato de Cessão Fiduciária 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 de Cessão Fiduciária ou a quaisquer outros documentos devem ser interpretadas como referências a esta Contrato de Cessão Fiduciária ou a tal outro documento, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, 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 de Cessão Fiduciária.

2. DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Cessão Fiduciária: 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"):

(i) Cessão Fiduciária – Novum: a Novum, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável cede e transfere fiduciariamente em garantia, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Fiduciária, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições ("Cessão Fiduciária – Novum"), (a) os direitos de crédito de sua titularidade ou que passem a ser de sua titularidade a partir da data de assinatura deste Contrato decorrentes do pagamento de mútuos pelas SPEs Desenvolvedoras, bem como distribuição de dividendos, reduções de capital, remuneração de contas de patrimônio líquido das SPEs Desenvolvedoras; (b) todos os direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela Novum contra o Banco Máxima como resultado dos valores depositados na conta corrente nº 107495-6, Agência 0001, no Banco Máxima (nº 243) ("Conta de Livre Movimentação - Novum"); e seus frutos e rendimentos, incluindo os investimentos, bem como a todos e quaisquer montantes nela depositados a qualquer tempo, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária (sendo (a) e (b) desta Cláusula definidos como "Direitos Cedidos – Novum"); (c) a Conta de Livre Movimentação – Novum;

(ii) Cessão Fiduciária - Belvedere: a Gafisa SPE-128, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável cede e transfere fiduciariamente em garantia, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Fiduciária, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições ("Cessão Fiduciária - Belvedere"), (a) os direitos de crédito de sua titularidade ou que passem a ser de sua titularidade a partir da data de assinatura deste Contrato decorrentes da venda de toda e qualquer unidade autônoma imobiliária do empreendimento Belvedere; (b) todos os direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela Gafisa SPE-128 contra o Banco Itaú como resultado dos valores depositados nas contas correntes nº 12544-2 (conta para recebimentos) e 12438-7, da Agência 910, no Banco Itaú (nº 341) (em conjunto, "Contas de Livre Movimentação - Belvedere"), e seus frutos e rendimentos, incluindo os investimentos, bem como a todos e quaisquer montantes nela depositados a qualquer tempo, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária (sendo (a) e (b) desta Cláusula definidos como "Direitos Cedidos - Belvedere"); (c) as Contas de Livre Movimentação - Belvedere;

(iii) Cessão Fiduciária - Moov Belém: a SPE Serra de Jaire, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável cede e transfere fiduciariamente em garantia, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Fiduciária, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições ("Cessão Fiduciária – Moov Belém"), (a) os direitos de crédito de sua titularidade ou que passem a ser de sua titularidade a partir da data de assinatura deste Contrato decorrentes da venda de toda e qualquer unidade autônoma imobiliária do Empreendimento Moov Belém; (b) todos os direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela SPE Serra de Jaire contra o Banco Santander como resultado dos valores depositados na conta corrente nº 13079205-3, Agência 2.271, no Banco Santander (nº 33) ("Conta de Livre Movimentação – Moov Belém"), e seus frutos e rendimentos, incluindo os investimentos, bem como a todos e quaisquer montantes nela depositados a qualquer tempo, inclusive enquanto

em trânsito ou em processo de compensação bancária (sendo (a) e (b) desta Cláusula definidos como "Direitos Cedidos – Moov Belém"); (c) a Conta de Livre Movimentação – Moov Belém;

(iv) Cessão Fiduciária - Moov Estação Brás: a SPE Coronel Mursa, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável cede e transfere fiduciariamente em garantia, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Fiduciária, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições ("Cessão Fiduciária – Moov Estação Brás"), (a) os direitos de crédito de sua titularidade ou que passem a ser de sua titularidade a partir da data de assinatura deste Contrato decorrentes da venda de toda e qualquer unidade autônoma imobiliária do Empreendimento Moov Estação Brás; (b) todos os direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela SPE Coronel Mursa contra o Banco Santander como resultado dos valores depositados na conta corrente nº 13012486-1, Agência 2.271, no Banco Santander (nº 33) ("Conta de Livre Movimentação - Moov Estação Brás"), e seus frutos e rendimentos, incluindo os investimentos, bem como a todos e quaisquer montantes nela depositados a qualquer tempo, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária (sendo (a) e (b) desta Cláusula definidos como "Direitos Cedidos – Moov Estação Brás"); (c) a Conta de Livre Movimentação – Moov Estação Brás;

(v) Cessão Fiduciária - Moov Parque Maia: a SPE Antonieta, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável cede e transfere fiduciariamente em garantia, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Fiduciária, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições ("Cessão Fiduciária – Moov Parque Maia"), (a) os direitos de crédito de sua titularidade ou que passem a ser de sua titularidade a partir da data de assinatura deste Contrato decorrentes da venda de toda e qualquer unidade autônoma imobiliária do Empreendimento Moov Parque Maia; (b) todos os direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela SPE Antonieta contra o Banco Santander como resultado dos valores depositados na conta corrente nº 13040994-8, Agência 2.271, no Banco Santander (nº 33) ("Conta de Livre Movimentação - Moov Parque Maia"), e seus frutos e rendimentos, incluindo os investimentos, bem como a todos e quaisquer montantes nela depositados a qualquer tempo, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária (sendo (a) e (b) desta Cláusula definidos como "Direitos Cedidos – Moov Parque Maia"); (c) a Conta de Livre Movimentação – Moov Parque Maia;

(vi) Cessão Fiduciária - Parque Ecoville: a SPE Parque Ecoville, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável cede e transfere fiduciariamente em garantia, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Fiduciária, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições ("Cessão Fiduciária – Parque Ecoville"), (a) os direitos de crédito de sua titularidade ou que passem a ser de sua titularidade a partir da data de assinatura deste Contrato decorrentes da venda de toda e qualquer unidade autônoma imobiliária dos Empreendimento Parque Ecoville; (b) todos os direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela SPE Parque Ecoville contra o Banco Bradesco e Banco Itaú como resultado dos valores depositados na conta corrente nº 0025165-8, Agência 2.372, no Banco Bradesco (nº 237) e na conta corrente nº 11311-7, Agência 910, Banco Itaú (nº 341) (em conjunto, "Contas de

Livre Movimentação - Parque Ecoville”), e seus frutos e rendimentos, incluindo os investimentos, bem como a todos e quaisquer montantes nela depositados a qualquer tempo, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária (sendo (a) e (b) desta Cláusula definidos como “Direitos Cedidos - Parque Ecoville”); (c) as Contas de Livre Movimentação - Parque Ecoville;

(vii) Cessão Fiduciária - Scena Tatuapé: a SPE Tuiuti, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável cede e transfere fiduciariamente em garantia, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Fiduciária, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições (“Cessão Fiduciária - Scena Tatuapé”), (a) os direitos de crédito de sua titularidade ou que passem a ser de sua titularidade a partir da data de assinatura deste Contrato decorrentes da venda de toda e qualquer unidade autônoma imobiliária do Empreendimento Scena Tatuapé; (b) todos os direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela SPE Tuiuti contra o Banco Santander como resultado dos valores depositados na conta corrente nº 13049897-9, Agência 2.271, no Banco Santander (nº 33) (“Conta de Livre Movimentação - Scena Tatuapé”), e seus frutos e rendimentos, incluindo os investimentos, bem como a todos e quaisquer montantes nela depositados a qualquer tempo, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária (sendo (a) e (b) desta Cláusula definidos como “Direitos Cedidos - Scena Tatuapé”); (c) a Conta de Livre Movimentação - Scena Tatuapé; e

(viii) Cessão Fiduciária - Upside Paraíso: a SPE Afonso de Freitas, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável cede e transfere fiduciariamente em garantia, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Fiduciária, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições (“Cessão Fiduciária - Upside Paraíso” e, em conjunto com a Cessão Fiduciária - Novum, Cessão Fiduciária - Belvedere, Cessão Fiduciária - Moov Belém, Cessão Fiduciária - Moov Estação Brás, Cessão Fiduciária - Moov Parque Maia, Cessão Fiduciária - Parque Ecoville e Cessão Fiduciária - Scena Tatuapé, as “Cessão Fiduciária”), (a) os direitos de crédito de sua titularidade ou que passem a ser de sua titularidade a partir da data de assinatura deste Contrato decorrentes da venda de toda e qualquer unidade autônoma imobiliária do Empreendimento Upside Paraíso; (b) todos os direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela SPE Afonso de Freitas contra o Banco Santander como resultado dos valores depositados na conta corrente nº 13053067-5, Agência 2.271, no Banco Santander (nº 33) (“Conta de Livre Movimentação - Upside Paraíso” e, em conjunto, com a Contas de Livre Movimentação - Novum, Contas de Livre Movimentação - Belvedere, Conta de Livre Movimentação - Moov Belém, Conta de Livre Movimentação - Moov Estação Brás, Conta de Livre Movimentação - Moov Parque Maia, Contas de Livre Movimentação - Parque Ecoville e Conta de Livre Movimentação - Scena Tatuapé, as “Contas de Livre Movimentação”); e seus frutos e rendimentos, incluindo os investimentos, bem como a todos e quaisquer montantes nela depositados a qualquer tempo, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária (sendo (a) e (b) desta Cláusula definidos como “Direitos Cedidos - Upside Paraíso”, e, em conjunto, Direitos Cedidos - Novum, Direitos Cedidos - Belvedere, Direitos Cedidos - Moov Belém, Direitos Cedidos - Moov Estação Brás, Direitos Cedidos - Moov Parque Maia, Direitos Cedidos - Parque Ecoville e

Direitos Cedidos - Scena Tatuapé, os "Direitos Cedidos"; (c) a Conta de Livre Movimentação – Upside Paraíso.

2.2. Para fins do artigo 1.362 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ("Código Civil"), do artigo 66-B da Lei 4.728, de 14 de julho de 1965, e artigo 18 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, as principais condições e características das Obrigações Garantidas, conforme previstas na Escritura de Emissão e aos termos lá constantes, encontram-se descritas no **Anexo I** ao presente Contrato.

2.3. A transferência da titularidade fiduciária dos Direitos Cedidos e das Contas de Livre Movimentação, pelas Fiduciante à Fiduciária, entra em vigor a partir da assinatura deste Contrato de Cessão Fiduciária e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

2.3.1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa em exoneração correspondente dos Direitos Cedidos e das Contas de Livre Movimentação fiduciariamente no âmbito do presente Contrato de Cessão Fiduciária.

2.3.2. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, cada uma das Fiduciantes obriga-se a adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar que os Titulares dos CRI, representados pela Fiduciária, mantenham preferência absoluta com relação aos Direitos Cedidos e das Contas de Livre Movimentação.

2.3.3. A Cessão Fiduciária resolver-se-á quando do pagamento integral das Obrigações Garantidas, conforme confirmação escrita da Securitizadora. Após o pagamento integral das Obrigações Garantidas, a posse indireta dos Direitos Cedidos e das Contas de Livre Movimentação retornará à Fiduciante de pleno direito.

2.4. Não será devida qualquer compensação pecuniária às Fiduciantes em razão da Cessão Fiduciária de que trata este Contrato.

2.5. Em razão da Cessão Fiduciária aqui constituída, cada uma das Fiduciárias, em relação a si mesmas, bem como a Novum, em relação a si mesma e, na qualidade de sócia controladora, em relação às SPEs Desenvolvedoras, obrigam-se a fazer ou fazer com que as SPEs Desenvolvedoras faça, conforme aplicável, com que os devedores finais dos Direitos Cedidos sejam notificados da constituição desta garantia por meio de (i) notificação aos devedores finais indicando a constituição da oneração, nos termos do **Anexo II** ao presente Contrato, ou (ii) anotação nos boletos bancários das unidades comercializadas dos Empreendimentos. A notificação ou anotação da oneração dos boletos bancários deverá ser realizada em até 22 (vinte e dois) Dias Úteis a contar da assinatura deste Contrato e no mesmo prazo para os Direitos Cedidos que venham a ser parte deste Contrato após a assinatura deste Contrato.

2.6. Ademais, cada uma das Fiduciantes, em relação a si mesmas, bem como a Novum, em relação a si mesma e, na qualidade de sócia controladora, em relação às SPEs Desenvolvedoras, obrigam-se a no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da assinatura deste Contrato, a notificar ou fazer com que as SPEs Desenvolvedoras notifiquem, conforme aplicável, cada uma das instituições financeiras das Contas de Livre Movimentação para indicar que os recursos ali depositados foram cedidos fiduciariamente

à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do **Anexo III** ao presente Contrato. As Fiduciantes deverão envidar os melhores esforços para obter a anuência da respectiva instituição financeira na notificação e enviar uma cópia à Securitizadora tão logo sejam recebidas.

2.7. O Agente Fiduciário se obriga a verificar que as notificações previstas nas Cláusulas 2.5 e 2.6 foram devida e tempestivamente encaminhadas para os destinatários indicados nas referidas cláusulas, dentro dos prazos estabelecidos, sendo certo que o inadimplemento, pela Novum destas obrigações não pecuniárias será considerado evento de Vencimento Antecipado Não-Automático nos termos da Escritura de Emissão.

2.8. Aplicar-se-á à presente Cessão Fiduciária, no que couber, o disposto nos artigos 1.421, 1.425 e 1.426 do Código Civil.

3. DAS FORMALIDADES E REGISTROS

3.1. No prazo de 2 (dois) Dias Úteis (conforme abaixo definido) contados da data de assinatura deste Contrato e de qualquer aditivo subsequente, a Novum deverá apresentar este Contrato para registro, às suas custas e expensas exclusivas, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Partes e Intervenientes Anuentes ("Cartórios de RTD"). A Novum deverá fornecer uma via devidamente registrada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados da obtenção de referidos registros.

3.1.1. Todos e quaisquer custos, despesas, taxas e/ou tributos das averbações e registros previstos neste Contrato serão de responsabilidade única e exclusiva da Novum. Não obstante, a Securitizadora poderá, caso a Novum não o faça no prazo estipulado, mediante solicitação expressa dos Titulares dos CRI, providenciar os registros e demais formalidades previstas neste Contrato, às custas e despesas da Novum, sem prejuízo da ocorrência do descumprimento de obrigação não pecuniária pela Novum, nos termos da Escritura de Emissão. A Novum deverá reembolsar a Securitizadora por tais custos e/ou despesas devidamente comprovados no prazo de 15 (quinze) dias contados da entrega, à Novum, de cópia dos documentos comprobatórios dos custos e/ou despesas efetivamente incorridas.

3.2. Não obstante o disposto nesta Cláusula Segunda, a Cessão Fiduciária é desde já reconhecida pelas Partes, de boa-fé, como existente, válida e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito.

4. DA ARRECAÇÃO DOS DIREITOS CEDIDOS E SUA ADMINISTRAÇÃO

4.1. Cada uma das Fiduciantes se compromete a continuar a emitir e postar boletos de cobrança aos compradores das unidades autônomas imobiliárias dos Empreendimentos ou documentos semelhantes, cuja compensação resulte necessariamente no depósito e pagamento dos Direitos Cedidos nas respectivas Conta de Livre Movimentação.

4.2. Até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes deverão proceder conforme segue:

(i) a Novum deverá assegurar que todos e quaisquer pagamentos das SPEs Desenvolvedoras decorrentes dos mútuos feitos para financiar os Empreendimentos, serão direcionados integralmente, sem qualquer dedução e/ou retenção, única e exclusivamente para a Conta de Livre Movimentação - Novum, a qual será movimentada exclusivamente pela Novum em estrita observância aos termos do presente Contrato. Todos e quaisquer Direitos Cedidos - Novum arrecadado na, ou transferidos para a, Conta de Livre Movimentação - Novum deverão ser utilizados pela Novum exclusivamente para as finalidades a seguir: (a) financiamento das SPEs Desenvolvedoras para incorporação dos Empreendimentos, seja por meio de mútuos ou Adiantamento para Futuro Aumento de Capital - AFAC; (b) o pagamento pontual 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 na Oferta, ao Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo e aos Encargos Moratórios; e (c) o pagamento pontual de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos créditos imobiliários oriundos das Debêntures e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pelo Agente Fiduciário dos CRI (incluindo suas remunerações) e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) para arcar com tais custos, (d) aplicação em Investimentos Permitidos; (e) a quitação das Obrigações Garantidas na hipótese no seu inadimplemento parcial ou total.

(ii) a Gafisa SPE-128 deverá assegurar que todos e quaisquer pagamentos pelos compradores e/ou fiadores das unidades autônomas imobiliárias do Empreendimento Belvedere, serão direcionados integralmente, sem qualquer dedução e/ou retenção, única e exclusivamente para as Contas de Livre Movimentação - Belvedere, as quais serão movimentada exclusivamente pela Gafisa SPE-128 em estrita observância aos termos do presente Contrato. Todos e quaisquer Direitos Cedidos - Belvedere arrecadado nas, ou transferidos para as, Contas de Livre Movimentação - Belvedere deverão ser utilizados pela Gafisa SPE-128 exclusivamente para as finalidades a seguir: (a) prioritariamente, a consecução do empreendimento, a entrega das unidades e o pagamento ou reembolso das despesas necessárias para a construção do empreendimento Belvedere, nos termos do Art. 31-A, §§ 3º, 4º e 6º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 ("Lei de Incorporações"), (b) a quitação de financiamentos realizados pela Novum relacionadas com o financiamento do empreendimento Belvedere, (c) aplicação em Investimentos Permitidos; (d) quitação das Obrigações Garantidas na hipótese no seu inadimplemento parcial ou total.

(iii) a SPE Serra de Jaire deverá assegurar que todos e quaisquer pagamentos pelos compradores e/ou fiadores das unidades autônomas do Empreendimento Moov Belém, serão direcionados integralmente, sem qualquer dedução e/ou retenção, única e exclusivamente para as Conta de Livre Movimentação - Moov Belém, a qual é movimentada exclusivamente pela SPE Serra de Jaire em estrita observância aos

termos do presente Contrato. Todos e quaisquer Direitos Cedidos – Moov Belém arrecadado na, ou transferido para a, Conta de Livre Movimentação - Moov Belém deverão ser utilizado pela SPE Serra de Jaire exclusivamente para as finalidades a seguir: (a) prioritariamente, a consecução do empreendimento, a entrega das unidades e o pagamento ou reembolso das despesas necessárias para a construção do Empreendimento Moov Belém, nos termos do Art. 31-A, §§ 3º, 4º e 6º da Lei de Incorporações, (b) a quitação de financiamentos realizados pela Novum relacionadas com o financiamento do Empreendimento Moov Belém, (c) aplicação em Investimentos Permitidos; (d) quitação das Obrigações Garantidas na hipótese no seu inadimplemento parcial ou total.

(iv) a SPE Coronel Mursa deverá assegurar que todos e quaisquer pagamentos pelos compradores e/ou fiadores das unidades autônomas do Empreendimento Moov Estação Brás, serão direcionados integralmente, sem qualquer dedução e/ou retenção, única e exclusivamente para as Conta de Livre Movimentação - Moov Estação Brás, a qual é movimentada exclusivamente pela SPE Coronel Mursa em estrita observância aos termos do presente Contrato. Todos e quaisquer Direitos Cedidos – Moov Estação Brás arrecadado na, ou transferido para a, Conta de Livre Movimentação - Moov Estação Brás deverão ser utilizado pela SPE Coronel Mursa exclusivamente para as finalidades a seguir: (a) prioritariamente, a consecução do empreendimento, a entrega das unidades e o pagamento ou reembolso das despesas necessárias para a construção do Empreendimento Moov Estação Brás, nos termos do Art. 31-A, §§ 3º, 4º e 6º da Lei de Incorporações, (b) a quitação de financiamentos realizados pela Novum relacionadas com o financiamento do Empreendimento Moov Estação Brás, (c) aplicação em Investimentos Permitidos; (d) quitação das Obrigações Garantidas na hipótese no seu inadimplemento parcial ou total.

(v) a SPE Antonieta deverá assegurar que todos e quaisquer pagamentos pelos compradores e/ou fiadores das unidades autônomas do Empreendimento Moov Parque Maia, serão direcionados integralmente, sem qualquer dedução e/ou retenção, única e exclusivamente para as Conta de Livre Movimentação - Moov Parque Maia, a qual é movimentada exclusivamente pela SPE Antonieta em estrita observância aos termos do presente Contrato. Todos e quaisquer Direitos Cedidos – Moov Parque Maia arrecadado na, ou transferido para a, Conta de Livre Movimentação - Moov Parque Maia deverão ser utilizado pela SPE Antonieta exclusivamente para as finalidades a seguir: (a) prioritariamente, a consecução do empreendimento, a entrega das unidades e o pagamento ou reembolso das despesas necessárias para a construção do Empreendimento Moov Parque Maia, nos termos do Art. 31-A, §§ 3º, 4º e 6º da Lei de Incorporações, (b) a quitação de financiamentos realizados pela Novum relacionadas com o financiamento do Empreendimento Moov Parque Maia, (c) aplicação em Investimentos Permitidos; (d) quitação das Obrigações Garantidas na hipótese no seu inadimplemento parcial ou total.

(vi) a SPE Parque Ecoville deverá assegurar que todos e quaisquer pagamentos pelos compradores e/ou fiadores das unidades autônomas dos Empreendimento Parque Ecoville, serão direcionados integralmente, sem qualquer dedução e/ou retenção, única e exclusivamente para as Conta de Livre Movimentação - Parque Ecoville, a qual é movimentada exclusivamente pela SPE Parque Ecoville em estrita observância aos termos do presente Contrato. Todos e quaisquer Direitos Cedidos – Parque Ecoville arrecadado nas, ou transferidos para as, Contas de Livre

Movimentação - Parque Ecoville deverão ser utilizado pela SPE Parque Ecoville exclusivamente para as finalidades a seguir: (a) prioritariamente, a consecução do empreendimento, a entrega das unidades e o pagamento ou reembolso das despesas necessárias para a construção dos Empreendimento Parque Ecoville, nos termos do Art. 31-A, §§ 3º, 4º e 6º da Lei de Incorporações, (b) a quitação de financiamentos realizados pela Novum relacionadas com o financiamento dos Empreendimento Parque Ecoville, (c) aplicação em Investimentos Permitidos; (d) quitação das Obrigações Garantidas na hipótese no seu inadimplemento parcial ou total.

(vii) a SPE Tuiuti deverá assegurar que todos e quaisquer pagamentos pelos compradores e/ou fiadores das unidades autônomas do Empreendimento Scena Tatuapé, serão direcionados integralmente, sem qualquer dedução e/ou retenção, única e exclusivamente para as Conta de Livre Movimentação - Scena Tatuapé, a qual é movimentada exclusivamente pela SPE Tuiuti em estrita observância aos termos do presente Contrato. Todos e quaisquer Direitos Cedidos - Scena Tatuapé arrecadado na, ou transferido para a, Conta de Livre Movimentação - Scena Tatuapé deverão ser utilizado pela SPE Tuiuti exclusivamente para as finalidades a seguir: (a) prioritariamente, a consecução do empreendimento, a entrega das unidades e o pagamento ou reembolso das despesas necessárias para a construção do Empreendimento Scena Tatuapé, nos termos do Art. 31-A, §§ 3º, 4º e 6º da Lei de Incorporações, (b) a quitação de financiamentos realizados pela Novum relacionadas com o financiamento do Empreendimento Scena Tatuapé, (c) aplicação em Investimentos Permitidos; (d) quitação das Obrigações Garantidas na hipótese no seu inadimplemento parcial ou total.

(viii) a SPE Afonso de Freitas deverá assegurar que todos e quaisquer pagamentos pelos compradores e/ou fiadores das unidades autônomas do Empreendimento Upside Paraíso, serão direcionados integralmente, sem qualquer dedução e/ou retenção, única e exclusivamente para as Conta de Livre Movimentação - Upside Paraíso, a qual é movimentada exclusivamente pela SPE Afonso de Freitas em estrita observância aos termos do presente Contrato. Todos e quaisquer Direitos Cedidos - Upside Paraíso arrecadado na, ou transferido para a, Conta de Livre Movimentação - Upside Paraíso deverão ser utilizado pela SPE Afonso de Freitas exclusivamente para as finalidades a seguir: (a) prioritariamente, a consecução do empreendimento, a entrega das unidades e o pagamento ou reembolso das despesas necessárias para a construção do Empreendimento Upside Paraíso, nos termos do Art. 31-A, §§ 3º, 4º e 6º da Lei de Incorporações, (b) a quitação de financiamentos realizados pela Novum relacionadas com o financiamento do Empreendimento Upside Paraíso, (c) aplicação em Investimentos Permitidos; (d) quitação das Obrigações Garantidas na hipótese no seu inadimplemento parcial ou total.

4.3. A Fiduciária se declara ciente e de acordo que os direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades autônomas imobiliárias componentes dos Empreendimentos, que são objeto da Cessão Fiduciária nos termos deste Contrato, quando recebidos nas Contas de Livre Movimentação das Fiduciantes passarão a integrar os seus respectivos patrimônio de afetação, devendo ser utilizados prioritariamente para a construção e entrega das unidades e o pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação dos respectivos Empreendimentos, nos termos do Artigo 31-A, §§ 3, 4º e 6º da Lei de Incorporações.

4.4. Caso quaisquer valores oriundos de pagamentos dos Direitos Cedidos sejam direcionados pelos compradores e/ou fiadores das unidades autônomas imobiliária do Empreendimentos para conta que não as Contas de Livre Movimentação, a respectiva Fiduciante deverá detê-los, em caráter fiduciário, por conta e em benefício dos Titulares de CRI, representados pela Securitizadora, devendo transferir referidos valores para a respectiva Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do respectivo recebimento, na forma como recebidos, sem deduções ou retenções de qualquer espécie, adequadamente identificados no que concerne à sua origem.

4.4.1. O atraso no repasse de recursos previsto na Cláusula 4.4 acima implicará pagamento de multa não compensatória equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor não repassado, e juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês, calculada *pro rata temporis*, que serão integralmente depositados na respectiva Conta de Livre Movimentação pela Fiduciante em questão.

4.5. Os recursos depositados nas Contas de Livre Movimentação serão aplicados pela Fiduciária em certificados de depósito bancário - CDB, com liquidez diária, emitidos por instituições financeiras de primeira linha ("Investimentos Permitidos").

4.5.1. Os direitos creditórios líquidos decorrentes de tais investimentos, bem como todos e quaisquer direitos creditórios decorrentes da titularidade das Contas de Livre Movimentação, serão automaticamente abrangidos pela definição de Direitos Cedidos, ficando sujeitos, portanto, a todas as disposições deste Contrato.

5. DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

5.1. Declarações das Fiduciantes: Cada uma das Fiduciantes 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, sendo as SPEs Desenvolvedoras sociedades empresárias de propósito específico constituídas com a finalidade exclusiva de executar seus respectivos Empreendimentos;

(ii) a Novum é uma sociedade anônima de capital fechado que detém 99,99% (noventa e nove vírgula noventa e nove por cento) das participações societárias de cada uma das SPEs Desenvolvedoras, sendo este seu único e exclusivo investimento;

(iii) 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;

(iv) 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;

(v) 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;

(vi) 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;

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

(viii) este Contrato constitui obrigações legais, válidas, eficazes e vinculativas às Fiduciárias, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigos 784 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil");

(ix) 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;

(x) 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 Fiduciárias; (a.3) os documentos constitutivos das Fiduciárias; (i.4) quaisquer deliberações aprovadas pelos órgãos societários das Fiduciárias; (i.5) quaisquer contratos ou instrumentos vinculando as Fiduciárias e/ou qualquer de seus ativos; (ii) nem resultarão na constituição de qualquer gravame sobre qualquer ativo ou bem das Fiduciárias, ou em qualquer obrigação de constituir tais gravames, exceto pelos gravames constituídos nos termos do presente Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação;

(xi) 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;

(xii) 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;

(xiii) 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;

(xiv) 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;

(xv) inexistem (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;

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

(xvii) 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;

(xviii) 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;

(xix) (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;

(xx) 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 Direitos Cedidos e/ou as Contas de Livre Movimentação;

(xxi) a presente Cessão Fiduciária a 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

(xxii) após os registros nos Cartórios de RTD, este Contrato constituirá uma obrigação legal, válida e eficaz, exigível de acordo com os seus respectivos termos e a Cessão Fiduciária constituirá um direito real de garantia válido, perfeito, legítimo e legal, para o fim de garantir o pagamento das Obrigações Garantidas;

(xxiii) não tem conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Empreendimentos, que possam vir a afetar os Direitos Cedidos, ou os Empreendimentos, observadas as restrições existentes nas matrículas dos Empreendimentos;

(xxiv) exceto (a) pela hipoteca constituída em favor da Via Empreendimentos Imobiliários S.A - SPE 303 sobre a fração de 58% (cinquenta e oito por cento) do Empreendimento Scena Tatuapé em garantia da obrigação de entrega de seguro performance; (b) pela servidão de passagem constituída em favor da Companhia de Saneamento do Paraná – SANEPAR, destinada à rede coletora de esgoto, sobre área de 336,08 m² do imóvel em que será construído o Empreendimento Ecoville e (c) em relação ao Empreendimento Moov Parque Maia, pelas indisponibilidades de bens da Gafisa S.A., declaradas no âmbito de processos judiciais de que é parte, conforme identificadas no âmbito da auditoria jurídica da Oferta; os Empreendimentos, os Direitos Cedidos e as Contas de Livre Movimentação encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus e dívidas relevantes, inclusive de natureza fiscal, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento do Fiduciante, até a presente data, a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito das Fiduciárias de celebrar e cumprir este Contrato, estando as Unidades Hipotecadas inteiramente livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames, dívidas e ações reais e pessoais reipersecutórias, exceto (i) por dívidas de IPTU relativas ao Empreendimento Belvedere, no valor total atualizado de R\$ 168.165,07 em 5 de setembro de 2020, e (ii) pelo Termo de Compromisso Ambiental nº 15/2017, oriundo do Processo Administrativo nº 40.793/2016;

(xxv) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações exigíveis à incorporação dos Empreendimentos foram regularmente obtidos ou estão em processo de obtenção ou renovação;

(xxvi) não têm conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras indígenas e quilombolas direta ou indiretamente envolvendo os Empreendimentos;

(xxvii) não tem conhecimento da existência, nos Empreendimentos, 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 afetem os Direitos Cedidos; e

(xxviii) todos os termos de compromissos relacionados aos Empreendimentos estão sendo devidamente cumpridos, incluindo, mas não se limitando, (a) o Termo de Compromisso Ambiental nº 15/2017, oriundo do Processo Administrativo nº 40.793/2016 relativo ao Empreendimento Moov Parque Maia, (b) o Termo de Compromisso Ambiental, referente à autorização ambiental para execução de obras nº 12002268, relativo ao Parque Ecoville, (c) o Termo de Compromisso Ambiental nº 291/2016, referente à remoção de vegetação, relativo ao Upside Paraíso.

5.2. Declarações da Securitizadora, do Agente Fiduciário dos CRI e da Gafisa S.A. A Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e a Gafisa S.A. declaram e garantem, em relação a si próprios, conforme aplicável, na data deste Contrato, que:

(i) a Securitizadora declara e garante que 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) o Agente Fiduciário dos CRI declara e garante que é uma sociedade devida e validamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com plenos poderes, capacidade e autoridade para conduzir os seus negócios;

(iii) a Gafisa S.A. declara e garante que é uma companhia aberta 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;

(iv) 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;

(v) 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;

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

(vii) 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;

(viii) 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

(ix) 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.

6. DAS OBRIGAÇÕES DAS FIDUCIANTES

6.1. Durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária, as Fiduciantes e a Gafisa S.A. obrigam-se, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a:

(i) manter a Securitizadora informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração;

(ii) informar à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis seguintes à data em que tomar conhecimento, qualquer fato que possa afetar adversamente os Direitos Cedidos e/ou as Contas de Livre Movimentação, ou sua capacidade de cumprir com suas obrigações, nos termos previstos nos Documentos da Oferta;

(iii) defender, de forma tempestiva e eficaz, qualquer ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar os Direitos Cedidos e/ou as Contas de Livre Movimentação, inclusive arcando com todas as despesas incorridas;

(iv) não vender, ceder, transferir ou, de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar a titularidade dos Direitos Cedidos, as Contas de Livre Movimentação os Empreendimentos (salvo conforme previsto nos Documentos da Operação e neste Contrato), enquanto estiverem sujeitos ao presente Contrato de Cessão Fiduciária, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, exceto se a transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão se der para qualquer entidade detida, direta ou indiretamente pela Gafisa S.A. ou pela Gafisa 80 S.A., desde que o respectivo adquirente dos Direitos Cedidos e dos Empreendimentos celebre aditamento ao presente Contrato com as Partes, de maneira a formalizar sua qualidade de fiduciante, simultaneamente à referida aquisição da titularidade dos Direitos Cedidos e dos Empreendimentos;

(v) não praticar ou concorrer na prática de qualquer ato, ou ser parte em qualquer contrato, que resulte ou possa resultar na perda, no todo ou em parte, de

seus direitos sobre os Direitos Cedidos e dos Empreendimentos, bem como de qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, transferência, oneração ou outra forma de disposição de quaisquer dos Direitos Cedidos e dos Empreendimentos, ou que poderia, por qualquer razão, ser inconsistente com o direito da Fiduciária aqui instituído, ou prejudicar, impedir, modificar, restringir ou desconsiderar qualquer direito da Fiduciária previsto neste Contrato de Cessão Fiduciária;

(vi) na hipótese de ter recebido diretamente quaisquer valores no âmbito dos Direitos Cedidos, transferir a totalidade dos recursos para as respectivas Contas de Livre Movimentação, nos termos previstos neste Contrato, sendo certo que as negociações comerciais que as Fiduciantes venham a realizar, de boa-fé, não poderão ser entendidos como ato que possa prejudicar, impedir, modificar ou desconsiderar os Direitos Cedidos;

(vii) utilizar os recursos das Contas de Livre Movimentação de acordo com as Cláusulas 4.2 e 4.3, observando sempre as regras e limites impostos pela existência de patrimônio de afetação conforme dispostos na Lei de Incorporações;

(viii) cobrar e executar, nos termos dos contratos de venda e compra, e da legislação aplicável, às suas expensas, os Direitos Cedidos decorrentes da venda de unidades autônomas imobiliárias dos Empreendimentos de forma diligente e tempestiva, incluindo, mas não se limitando, a cobrança das multas, juros e demais penalidades incidentes, bem como a execução das garantias que tenham eventualmente sido outorgadas, salvo se referida cobrança for comercialmente justificada pelas Fiduciantes;

(ix) manter a Cessão Fiduciária objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária exequível, com prioridade sobre todos e quaisquer outros ônus que possam vir a existir sobre os Direitos Cedidos;

(x) manter as Contas de Livre Movimentação abertas e, em caso de excussão da garantia em decorrência de inadimplemento das Obrigações Garantidas, proceder conforme instruções da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, comprometendo-se a auxiliar e cooperar em tudo quanto for necessário para a excussão da Cessão Fiduciária, incluindo, mas não se limitando, no que for relacionado à informação aos bancos depositários nos quais as Contas de Livre Movimentação são mantidas abertas sobre a Cessão Fiduciária e este Contrato, bem como à solicitações de bloqueio e transferência das Contas de Livre Movimentação e dos Direitos Cedidos para quitação das Obrigações Garantidas;

(xi) disponibilizar à Certificadora De Créditos Imobiliários E Participações S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Fidêncio Ramos, n.º 213, conjunto 42, bairro Vila Olímpia, CEP 04551-010, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e escritório na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1600, conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, na mesma cidade, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.761.956/0001-83, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.226.707.937 ("Certificadora"), mediante autorização e cadastro dos funcionários que receberão a chave de acesso, acesso ao sistema eletrônico da Gafisa S.A., que contém as informações das Fiduciantes, para

acompanhamento e monitoramento dos recebíveis decorrentes das vendas das unidades autônomas imobiliárias de cada Empreendimento nos termos do Contrato de Espelhamento (conforme definido abaixo);

(xii) enviar à Certificadora, em periodicidade semanal, o extrato das suas respectivas Contas de Livre Movimentação, para conciliação dos pagamentos dos recebíveis decorrentes das vendas das unidades autônomas imobiliárias de cada Empreendimento nos termos do Contrato de Espelhamento (conforme definido abaixo); e

(xiii) disponibilizar ao Agente de Obras, em periodicidade mensal, os extratos bancários das Contas de Livre Movimentação e a indicação da conciliação, para acompanhamento e monitoramento da destinação dos Direitos Cedidos arrecadados nas Contas de Livre Movimentação, nos termos do Contrato de Agente de Obras (conforme definido abaixo).

6.2. A Novum contratou a **Capital Finance Consultores Ltda.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Avenida Brigadeiro Luís Antônio nº 2.344, conjunto 53, Jardim Paulista, São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01402-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.022.658/0001-43 ("Agente de Obras") para acompanhamento e monitoramento da gestão de gasto de obras dos Empreendimentos, nos termos do "Instrumento Particular de Prestação de Serviços – Núm: 478/2020", celebrado entre a Novum, na qualidade de contratante, o Agente de Obras, na qualidade de contratado, e a Securitizadora, na qualidade de interveniente anuente, datado de 14 de setembro de 2020 ("Contrato de Agente de Obras"). O Agente de Obras deverá monitorar em periodicidade mensal a destinação dos Direitos Cedidos arrecadados nas Contas de Livre Movimentação, inclusive a observância das regras e limites impostos pela existência de patrimônio de afetação nos termos da Lei de Incorporações, devendo informar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI caso haja qualquer desvio de finalidade na utilização dos recursos. Nesta hipótese, os recursos desviados deverão ser devolvidos em até 2 (dois) dias, sem prejuízo da ocorrência do descumprimento de obrigação não pecuniária pela Novum, nos termos da Escritura de Emissão.

6.3. A Fiduciária contratou a Certificadora para prestar os serviços auditoria financeira e jurídica, bem como espelhamento da cobrança dos contratos de venda e compra das unidades autônomas imobiliárias dos Empreendimentos, nos termos do Instrumento Particular de Espelhamento da Cobrança, celebrado entre a Fiduciária e a Certificadora em 15 de setembro de 2020 ("Contrato de Espelhamento"). A Certificadora deverá conferir em periodicidade mensal a conciliação dos pagamentos recebidos nas respectivas Contas de Livre Movimentação decorrentes das vendas das unidades autônomas imobiliárias de cada Empreendimento, com base nos relatórios disponíveis no sistema da respectiva Fiduciante e nos extratos bancários das Contas de Livre Movimento, sendo que, caso eventuais recebíveis devidos não sejam recebidos nas Contas de Livre Movimento, deverão ser solicitados esclarecimentos sobre o motivo da inconsistência à respectiva Fiduciante, sem prejuízo da observância do disposto na Cláusula 4.4 acima.

6.4. Correrão por conta das Fiduciantes, desde que assim determinado pela legislação aplicável, todos os impostos, taxas, contribuições, tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros ("Tributos"), que, direta

ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato de Cessão Fiduciária. As Fiduciantes serão responsável, na medida em que lhe seja legalmente imputável, ainda, por todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato de Cessão Fiduciária.

6.4.1. As Fiduciantes, desde já, concordam que todos os frutos, rendimentos e aplicações relativas aos Direitos Cedidos, líquida e impostos, (incluindo os Investimentos Permitidos) constituem o objeto da presente garantia, autorizando a Fiduciária a praticar todos os atos necessários ao bom e fiel cumprimento desse Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo, mas sem se limitar a, bloqueios, transferências, retenções e aplicações dos Direitos Cedidos, nos termos previstos no presente Contrato de Cessão Fiduciária.

6.5. As atividades relacionadas à administração ordinária e cobrança, judicial e extrajudicial, dos Direitos Cedidos serão exercidas pelas Fiduciantes, que deverão arcar com todos os custos e despesas operacionais para a referida cobrança, inclusive com os custos de emissão de boletos para pagamento dos Direitos Cedidos nas Contas de Livre Movimentação, conforme aplicável. Não obstante, poderá a Fiduciária, e, caso esta não o faça, o Agente Fiduciário dos CRI, diante da inércia comprovadamente injustificada das Fiduciantes, adotar as providências de cobrança acima mencionadas, promover a execução, judicial ou extrajudicial dos Direitos Cedidos e eventuais garantias, atuando como procuradora das Fiduciantes e utilizando-se dos poderes por elas outorgados na forma da Cláusula 10.

6.6. A Fiduciária se reserva desde já a faculdade de utilizar os direitos e prerrogativas previstos nos artigos 19 e 20 da Lei 9.514.

7. DA CUSTÓDIA FÍSICA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS

7.1. Conforme faculdade estabelecida no artigo 66-B da Lei 4.728, as Partes estabelecem que as Fiduciantes serão responsáveis, como fiel depositário, pela guarda de todos e quaisquer documentos, incluindo aditamentos, que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Direitos Cedidos, bem como a abertura e manutenção das Contas de Livre Movimentação ("Documentos Comprobatórios").

7.1.1. As Fiduciantes aceitam, neste ato, a sua nomeação como fiel depositário dos Documentos Comprobatórios, que ficarão sob sua guarda e custódia e declara conhecer as consequências decorrentes de eventual não restituição dos Documentos Comprobatórios à Fiduciária e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, quando solicitados na forma deste Contrato de Cessão Fiduciária, assumindo a responsabilidade por todos os danos comprovados que venham a causar à Fiduciária e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI por descumprimento ao aqui disposto, nos termos do artigo 652 do Código Civil.

7.1.2. Não obstante o disposto na Cláusula 7.1.1 acima, o Fiduciante fica obrigado a entregar cópia dos Documentos Comprobatórios à Fiduciária e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, no local por esta indicado e no prazo de até 5 (cinco) Dias

Úteis, contados do recebimento de notificação nesse sentido ou em prazo inferior se assim determinado por autoridades competentes.

8. DA EXCUSSÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

8.1. Na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático, declaração de vencimento antecipado ou qualquer evento de inadimplemento deste Contrato de Cessão Fiduciária, inclusive realização de movimentações nas Contas de Livre Movimentação que descumpram as destinações previstas nas Cláusulas 4.2 e 4.3, bem como as regras e limites impostos pela existência de patrimônio de afetação nos termos da Lei de Incorporações, ou, ainda, diante do vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, independentemente do envio de qualquer aviso ou notificação às Fiduciárias, à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão enviar notificação ao(s) banco(s) nos quais as Contas de Livre Movimentação são mantidas para solicitar que o banco depositário realize o bloqueio da integralidade dos recursos depositados nas Contas de Livre Movimentação, que deverão ser direcionados ao pagamento das Obrigações Garantidas, mediante execução parcial e/ou total da garantia representada por este Contrato.

8.1.1. A Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI terão o direito de exercer imediatamente sobre os Direitos Cedidos e as Contas de Livre Movimentação todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, excutindo judicialmente ou extrajudicialmente a presente garantia na forma da legislação aplicável e podendo, para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas **(a)** dispor, cobrar, receber, realizar, vender ou ceder, inclusive de forma particular, total ou parcialmente, conforme preços, valores, termos e/ou condições que a Securitizadora, na qualidade dos interesses dos Titulares dos CRI, considerar apropriados, conforme deliberado pelos mesmos em Assembleia Geral, **(b)** dar quitação e assinar documentos ou termos necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer comunicação, notificação e/ou interpelação, judicial ou extrajudicial, às Fiduciárias, e **(c)** aplicar o produto daí decorrente no pagamento das Obrigações Garantidas.

8.1.2. O início de qualquer ação ou procedimento para excutir ou executar a garantia objeto deste Contrato não prejudicará ou diminuirá, de qualquer forma, os direitos da Securitizadora, representando os Titulares dos CRI, de propor qualquer ação ou procedimento contra as Fiduciárias para garantir a cobrança de quaisquer importâncias devidas à Fiduciária, na qualidade dos interesses dos Titulares dos CRI, e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, nos termos deste Contrato, tampouco a propositura de qualquer outra ação ou procedimento prejudicará ou diminuirá, de qualquer forma, os direitos da Securitizadora, na qualidade dos interesses dos Titulares dos CRI, e/ou o Agente Fiduciário dos CRI de propor ação ou procedimento para a excussão ou execução da garantia constituída nos termos deste Contrato.

8.2. A eventual execução parcial da garantia não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato em benefício da Fiduciária, na qualidade dos interesses dos Titulares dos CRI, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de liquidação de todas as Obrigações Garantidas.

8.3. Ressalvadas eventuais limitações legais, cada uma das Fiduciantes, em relação a si própria, neste ato renúncia, em favor da Fiduciária, na qualidade dos interesses dos Titulares dos CRI, e do Agente Fiduciário dos CRI, a qualquer privilégio legal que possa afetar a livre e integral exequibilidade ou exercício de quaisquer direitos da Fiduciária e/ou do Agente Fiduciário dos CRI nos termos deste Contrato, inclusive e sem qualquer limitação, a quaisquer direitos relativos à posse indireta da garantia por parte da Fiduciária.

8.4. Caso, após a total liquidação do saldo devedor das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo excedente, referido saldo deverá ser imediatamente entregue para as Fiduciantes.

9. EXERCÍCIO DE DIREITOS E REMÉDIOS LEGAIS

9.1. A propositura de qualquer ação ou processo para executar judicialmente a Cessão Fiduciária objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária não afetará de forma alguma o direito da Fiduciária e/ou do Agente Fiduciário dos CRI de propor qualquer outro processo judicial com a finalidade de executar judicialmente outras Garantias que possam ter sido outorgadas à Fiduciária e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI em qualquer outro documento para garantir as Obrigações Garantidas.

9.2. No exercício de seus direitos e recursos contra a Fiduciante, nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária, a Fiduciária e/ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, com observância dos termos e condições dos Documentos da Operação, conforme aplicável, executar as outras Garantias, simultaneamente ou em qualquer ordem, quantas vezes necessário, até a quitação integral das Obrigações Garantidas. A Fiduciante reconhece expressamente o direito da Fiduciária e/ou do Agente Fiduciário dos CRI de executar as outras garantias, independentemente da ordem e em observância ao disposto acima, como forma de receber o saldo devedor das Obrigações Garantidas, com os devidos encargos.

10. DA PROCURAÇÃO

10.1. Para os propósitos de execução do presente Contrato e como condição à celebração do Contrato, cada uma das Fiduciárias outorga, nesta data, um mandato irrevogável e irretroatável para a Fiduciária e o Agente Fiduciário dos CRI, constituindo-os como seus legítimos e bastante procuradores, nos termos dos modelos de procuração constante do **Anexo IV**, que deve ser utilizado pelas SPEs Desenvolvedoras, e nos termos dos modelos de procuração constante do **Anexo V**, que deve ser utilizado pela Novum. Tais procurações serão outorgadas como condição deste Contrato, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações estabelecidas neste Contrato, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil.

10.1.1. Caso a procuração outorgada pelas Fiduciantes venha a vencer em decorrência do prazo, cada uma das Fiduciantes se obriga, em relação a si mesma, bem como a Novum, na qualidade de sócia controladora, em relação às SPEs Desenvolvedoras, a renovar ou fazer com que as SPEs Desenvolvedoras renovem, conforme aplicável, as procurações por cada uma delas outorgadas por períodos adicionais iguais e sucessivos de 1 (um) ano, mediante o envio de novo instrumento original nos termos do **Anexo IV** à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI

com antecedência de 30 (trinta) Dias Úteis antes da data do vencimento das procurações outorgadas por cada uma das Fiduciantes que esteja em vigor.

10.1.2. A Novum se obriga a renovar a procuração por ela outorgada por períodos iguais e sucessivos de 1 (um) ano, ou período superior caso o seu Estatuto Social venha seja alterado para permitir isso, durante o prazo de vigência deste Contrato, mediante o envio de novo instrumento original nos termos do **Anexo V** à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI com antecedência de 30 (trinta) Dias Úteis antes da data do vencimento da procuração outorgada pela Novum que esteja em vigor.

10.1.3. Casa uma das Fiduciantes, em relação à si própria, concorda que o não cumprimento das obrigações mencionadas nas Cláusulas 10.1 e 10.1.1 acima ensejarão a execução específica de obrigação de fazer, nos termos dos artigos 497, 501, 536, 806, 815, 822 e 823 do Código de Processo Civil. Sem prejuízo disso, o descumprimento das referidas obrigação não pecuniárias será considerado um evento de Vencimento Antecipado Não-Automático nos termos da Escritura de Emissão.

11. INDEPENDÊNCIA DAS DISPOSIÇÕES

11.1. Caso qualquer disposição deste Contrato seja considerada inválida, ilegal ou inexecutável nos termos da legislação aplicável, tal disposição será ineficaz apenas na medida de referida invalidade, ilegalidade ou inexecutabilidade e não deverá afetar quaisquer demais disposições do presente instrumento ou a validade, legalidade ou executabilidade de referida disposição em qualquer outro foro.

11.2. Na medida em que seja permitido pelas leis aplicáveis, as Partes deverão negociar e firmar de boa-fé uma alteração ao presente Contrato de Cessão Fiduciária para substituir qualquer tal disposição afetada por uma nova disposição que (i) reflita sua intenção original; e (ii) seja válida e vinculativa.

12. AUSÊNCIA DE RENÚNCIAS

12.1. As Fiduciantes reconhecem que: (i) os direitos e recursos nos termos dos Documentos da Operação são cumulativos e podem ser exercidos separada ou simultaneamente, e não pretendem excluir quaisquer outros direitos e recursos previstos em lei ou por qualquer outro contrato; (ii) a renúncia, por qualquer Parte, a qualquer desses direitos somente será válida se formalizada por escrito; (iii) a renúncia de um direito será interpretada restritivamente, e não será considerada como renúncia de qualquer outro direito; e (iv) o não exercício imediato, por qualquer das Partes e/ou dos Intervenientes Anuentes, de direito ou faculdade assegurado neste Contrato de Cessão Fiduciária, ou tolerância de atraso no cumprimento de obrigações, não importará em renúncia de seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo, nem significará novação de qualquer das obrigações decorrentes do presente Contrato de Cessão Fiduciária.

13. SOBREVIVÊNCIA

13.1. A todo momento, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas e a resolução do presente Contrato de Cessão Fiduciária, (i) todos os acordos, declarações e garantias objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo seus respectivos anexos,

permanecerão em pleno vigor e efeito; (ii) as Fiduciantes permanecerão obrigadas pelo presente Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) os Direitos Cedidos e as Contas de Livre Movimentação permanecerão sujeitos ao direito de garantia outorgado pelo presente Contrato de Cessão Fiduciária.

13.2. As Partes concordam que, caso, por qualquer motivo, este Contrato de Cessão Fiduciária venha a ser executado parcialmente, todas as suas condições e cláusulas permanecerão válidas e exequíveis, sem prejuízo de tal excussão parcial, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, somente quanto às garantias concedidas por força deste instrumento.

14. CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA

14.1. Exceto conforme permitido neste Contrato, as Partes obrigam-se a não ceder ou transferir, total ou parcialmente, os seus direitos e/ou obrigações decorrentes deste Contrato de Cessão Fiduciária, salvo mediante prévia e expressa autorização das demais.

15. IRREVOGABILIDADE E SUCESSÃO

15.1. Os direitos e obrigações constituídos por força do presente Contrato de Cessão Fiduciária obrigam as Partes em caráter irrevogável e irreatável, bem como a seus sucessores e/ou cessionários, a qualquer título, sendo cada Parte responsável pelos atos e omissões de seus respectivos funcionários, administradores ou gerentes, prestadores de serviço, contratados ou prepostos, sob qualquer denominação.

16. DISPENSAS PELAS FIDUCIANTES

16.1. A Fiduciária não deverá ter qualquer obrigação de proteger, garantir, aperfeiçoar ou segurar qualquer ônus ou gravame a qualquer tempo detido como garantia das Obrigações Garantidas ou qualquer propriedade a eles sujeita, exceto conforme exigido por qualquer lei aplicável ou pelo Contrato de Cessão.

17. RESOLUÇÃO E LIBERAÇÃO

17.1. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas, a Fiduciária obriga-se a assinar e aperfeiçoar todos os documentos para que cada uma das Fiduciantes possa proceder a todas as averbações exigidas de forma a tornar perfeita a liberação da Cessão Fiduciária ora constituída, por meio da assinatura de termo de liberação de garantia, por escrito, devendo ser disponibilizada uma via escrita, com firma reconhecida e acompanhada de cópias autenticadas dos documentos societários de representação dos signatários da Fiduciária para as Fiduciantes, sendo certo que quaisquer despesas incorridas pela Fiduciária com relação ao acima disposto serão arcadas pela Novum.

17.2. Nenhuma liberação do presente Contrato ou do direito de garantia criado e comprovado pelo presente instrumento será válida se não for assinada pela Fiduciária.

17.3. Mediante expressa solicitação escrita das Fiduciantes, a Fiduciária formalizará e entregará às Fiduciante, no prazo de 10 (dez) dias corridos da referida solicitação, todos os documentos necessários para comprovar a referida quitação e liberação em conformidade com a presente Cláusula, conforme modelo do Termo de Liberação constante

do **Anexo VI** ao presente Contrato.

18. COMUNICAÇÕES ENTRE AS PARTES

18.1. Todas as comunicações entre as Partes e as Intervenientes Anuentes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços abaixo, com comprovação de seu recebimento:

(i) Se para as Fiduciantes:

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

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.

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 Fiduciária:

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 as Intervenientes Anuentes:

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 / Pedro Paulo Farme D'Amoed Fernandes de Oliveira

Telefone: (11) 3090-0447

E-mail: spestruturação@simplificpavarini.com.br

GAFISA S.A.

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 3º andar, cj. 32, Bl. 2

Vila Nova Conceição, São Paulo – SP, CEP 04543-900

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

18.2. As comunicações referentes a este Contrato de Cessão Fiduciária 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 de fax ou 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).

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

18.4. Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto na Cláusula 18.3 serão arcados pela Parte inadimplente.

19. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Este Contrato institui um direito de garantia real permanente sobre os Direitos Cedidos e as Contas de Livre Movimentação, e deverá: (i) permanecer em pleno vigor até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas; (ii) vincular as Fiduciárias, seus sucessores, herdeiros e cessionários autorizados; e (iii) beneficiar a Securitizadora e os Titulares dos CRI.

19.2. As Partes e os Intervenientes Anuentes obrigam-se a responder pela reparação dos danos causados uma à outra, ou a terceiros, relacionados com os serviços ora contratados.

19.2.1. Estão incluídos nos danos previstos na Cláusula 19.2 os gastos e prejuízos decorrentes de condenações, multas, juros e outras penalidades impostas por leis, regulamentos ou autoridades fiscalizadoras em processos administrativos ou judiciais, bem como os honorários advocatícios incorridos nas respectivas defesas.

19.2.2. A Parte ou o Interveniente Anuente infrator reembolsará, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do aviso que lhe for enviado, acompanhado dos respectivos comprovantes e demonstrativos, o valor correspondente a eventuais prejuízos causados à outra Parte, inclusive o relativo a custas e honorários advocatícios, desde que efetivamente incorridos e comprovados.

19.3. O presente Contrato substitui todos os acordos de vontade anteriormente havidos entre as Partes e os Intervenientes Anuentes sobre o mesmo objeto. Existindo conflito entre os termos deste Contrato de Cessão Fiduciária e os termos de qualquer outra proposta, contrato ou documento de cessão fiduciária dos Direitos Cedidos e das Contas de Livre Movimentação à Fiduciária, os termos aqui estabelecidos prevalecerão em qualquer hipótese.

19.4. A tolerância ou liberalidade de qualquer das Partes e/ou dos Intervenientes Anuentes com relação aos direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão Fiduciária não importará novação, extinção ou modificação de qualquer dos direitos, deveres e obrigações aqui assumidos.

19.5. Fica desde já convencionado que as Fiduciárias não poderão ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato de Cessão Fiduciária, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária e do Agente Fiduciário dos CRI, exceto se expressamente permitido nos Documentos da Operação.

19.6. As Partes reconhecem, desde já, que este Contrato de Cessão Fiduciária constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes do Código de Processo Civil.

19.7. A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pelas Fiduciárias, nos termos do Código de Processo Civil.

19.8. Este Contrato de Cessão Fiduciária é celebrado sem obrigação de exclusividade e as Partes não poderão usar ou associar serviços e produtos aos nomes e marcas uma da outra, inclusive em editais e materiais publicitários, salvo mediante autorização prévia, por escrito, da Parte detentora do nome ou marca que será utilizada.

19.9. As Fiduciárias e a Fiduciária deverão adotar todos os procedimentos necessários para a correta formalização da garantia.

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

19.10.1. 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 e/ou dos Intervenientes Anuentes, 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.

19.11. 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.

20. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

20.1. Este Contrato de Cessão Fiduciária é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

20.2. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Contrato de Cessão Fiduciária, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes e as e das 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.

[O RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO. SEGUEM PÁGINAS DE ASSINATURAS]

(Página de Assinatura do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado em 15 de setembro de 2020 entre a Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A., 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, na qualidade de Fiduciantes, a RB Capital Companhia de Securitização, na qualidade de Fiduciária, e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Gafisa S.A., na qualidade de Intervenientes Anuentes)

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

Fiduciante

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

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

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 Daniela Braga Yamada.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código DBB4-C33D-B663-A693.

(Página de Assinatura do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado em 15 de setembro de 2020 entre a Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A., 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, na qualidade de Fiduciantes, a RB Capital Companhia de Securitização, na qualidade de Fiduciária, e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Gafisa S.A., na qualidade de 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., e
SPE PARQUE ECOVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Fiduciantes

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

(Página de Assinatura do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado em 15 de setembro de 2020 entre a Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A., 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, na qualidade de Fiduciantes, a RB Capital Companhia de Securitização, na qualidade de Fiduciária, e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Gafisa S.A., na qualidade de Intervenientes Anuentes)

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Fiduciária

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 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado em 15 de setembro de 2020 entre a Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A., 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, na qualidade de Fiduciárias, a RB Capital Companhia de Securitização, na qualidade de Fiduciária, e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Gafisa S.A., na qualidade de Intervenientes Anuentes)

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

Interveniente Anuente

Nome: Matheus Gomes Faria

CPF: 058.133.117-69

Cargo: Administrador

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 DBB4-C33D-B663-A693.

(Página de Assinatura do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado em 15 de setembro de 2020 entre a Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A., Gafisa SPE-128 Empreendimentos Imobiliários LTDA., I230 Coronel Mursa SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I240 Serra de Jaíre 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, na qualidade de Fiduciárias, a RB Capital Companhia de Securitização, na qualidade de Fiduciária, e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Gafisa S.A., na qualidade de Intervenientes Anuentes)

GAFISA S.A.
Interveniente Anuente

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

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

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 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 Daniela Braga Yamada.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código DBB4-C33D-B663-A693.

ANEXO I

Descrição das Obrigações Garantidas

Os termos iniciados com letra maiúscula utilizados, mas não definidos, neste anexo deverão ser interpretados de acordo com os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão e todas as referências a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tais instrumentos tais como aditados, modificados e que estejam em vigor.

As demais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Escritura de Emissão. A descrição ora oferecida visa meramente a atender critérios legais e não restringe de qualquer forma os direitos dos Titulares de CRI.

(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.

ANEXO II

MODELO DE NOTIFICAÇÃO AOS COMPRADORES DAS UNIDADES DOS EMPREENDIMENTOS

[local], [•] de [•] de 2020

Ao

[Devedor]

Rua [•], nº [•], Bairro [•]

CEP [•], [Cidade] – [UF]

At.: Sr. [•]

Ref.: Cessão fiduciária dos Direitos Creditórios decorrentes do Contrato de Compra e Venda de Unidade, Instruções para Realização de Pagamentos e Trava de Domicílio Bancário para Recebimentos

Prezado,

Vimos por meio deste notificá-lo que os direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes do [Contrato de Compra e Venda] da unidade [nº da unidade] do Empreendimento [nome do empreendimento], localizado na [endereço do empreendimento] ("Contrato de Compra e Venda de Unidade"), devidos por V.Sa. foram cedidos fiduciariamente pela **[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.]**, [sociedade limitada/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]] ("Desenvolvedora"), em favor da **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 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"), na qualidade de representante dos interesses dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da 275ª série da 1ª emissão da Securizadora, em decorrência da celebração do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças", em 15 de setembro de 2020, entre Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A., 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, na qualidade de fiduciantes, a RB Capital Companhia de Securitização, na qualidade de fiduciária, e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

Ltda. e a Gafisa S.A., na qualidade de intervenientes anuentes.

Conforme acordado entre a Desenvolvedora e a Securitizadora, a totalidade dos pagamentos decorrentes do Contrato de Compra e Venda de Unidade, que são devidos por V.Sa. à Desenvolvedora, incluindo, sem limitação, pagamentos que venham a ser realizados antecipadamente ("Direitos Creditórios"), deverão continuar sendo depositados exclusivamente na conta corrente nº [●], agência [●], mantida junto ao [●], de titularidade da Desenvolvedora.

A Desenvolvedora não está autorizada a alterar a conta corrente acima indicada para recebimento dos Direitos Creditórios, decorrentes do Contrato de Compra e Venda de Unidade, sem a autorização expressa, simultânea e por escrito da Securitizadora.

Esclarecemos que os pagamentos realizados em outra conta corrente que não a ora indicada, ainda que de titularidade da Desenvolvedora, não serão computados para efeitos da quitação dos Direitos Creditórios devidos à Desenvolvedora em razão do Contrato de Compra e Venda de Unidade.

Atenciosamente,

[SPE DESENVOLVEDORA]

ANEXO III

MODELO DE NOTIFICAÇÃO ÀS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS

[local], [•] de [•] de 2020

Para

[Inserir Nome do Banco]

Com cópia para:

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

E-mail: servicing@rbsec.com

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 / Pedro Paulo Farne D'Amoed Fernandes de Oliveira

E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

Ref.: Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças

Prezados Senhores,

Em [•] de [•], a Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Novum"), 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, na qualidade de Fiduciantes (cada uma "Fiduciante" e, em conjunto, "Fiduciantes"), a RB Capital Companhia de Securitização, na qualidade de Fiduciária ("Securitizadora"), e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Gafisa S.A., na qualidade de Intervenientes Anuentes anuentes, celebraram o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária"), para garantir o cumprimento da emissão, pela Novum, de 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, 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 a

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., como interveniente anuente.

Nesse sentido, de acordo com o Contrato de Cessão Fiduciária acima mencionado, todos os nossos direitos de crédito contra V. Sas., como banco de depósito, com relação aos valores depositados na(s) conta(s) bancária(s) [*incluir o(s) número(s) da(s) conta(s) bancária(s)*] foram cedidos fiduciariamente em favor da Securitizadora.

A Fiduciante, por este meio, instrui irrevogavelmente o seguinte: sujeito aos termos do Contrato de Cessão Fiduciária e na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático, declaração de vencimento antecipado ou qualquer evento de inadimplemento deste Contrato de Cessão Fiduciária, inclusive realização de movimentações nas Contas de Livre Movimentação que descumpram as destinações previstas nas Cláusulas 4.2 e 4.3 do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como as regras e limites impostos pela existência de patrimônio de afetação nos termos da Lei de Incorporações, ou, ainda, diante do vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, conforme venha a ser informada, por escrito, pela Securitizadora (independentemente de qualquer aviso em contrário da Fiduciante), V. Sas. deverão agir imediatamente de acordo com as instruções recebidas da Securitizadora com relação aos montantes devidos por V. Sas. à Fiduciante (independentemente de qualquer aviso em contrário da Fiduciante).

Até a ocorrência de uma hipótese de Evento de Vencimento Antecipado Automático, declaração de vencimento antecipado ou no vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, a Fiduciante poderá movimentar livremente a(s) conta(s) bancária(s) no cursos de seus negócios.

As instruções aqui contidas não podem ser revogadas, alteradas ou modificadas sem o consentimento prévio e escrito da Securitizadora.

Atenciosamente,

[FIDUCIANTE]

Por:

Recebido por:

[*Incluir Nome do Banco*]

Por:

Nome:

Título:

ANEXO IV

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de mandato, **[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.]**, [sociedade limitada/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 684 e 685 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, na qualidade de representante dos interesses dos Titulares dos CRI, ("Securitizadora") 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, na qualidade de representante dos interesses dos Titulares dos CRI, ("Agente Fiduciário dos CRI" e, em conjunto com a Securitizadora, os "Outorgados"), de acordo com o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 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)** exercer todos os atos necessários à conservação e defesa dos Direitos Cedidos e das Contas de Livre Movimentação;
- (ii)** celebrar qualquer documento e praticar qualquer ato, em nome da Outorgante, caso esta não o faça no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento de solicitação do Outorgado nesse sentido ou em prazo inferior que venha a ser necessário para constituir, conservar, formalizar, complementar ou validar a Cessão Fiduciária dos Direitos Cedidos e das Contas de Livre Movimento, que são objeto do Contrato;
- (iii)** na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático, declaração de vencimento antecipado ou qualquer evento de inadimplemento deste Contrato de Cessão Fiduciária, inclusive realização de movimentações nas Contas de Livre Movimentação que descumpram as destinações previstas nas Cláusulas 4.2 e 4.3 do Contrato de Cessão Fiduciária,

bem como as regras e limites impostos pela existência de patrimônio de afetação nos termos da Lei de Incorporações, ou, ainda, diante do vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, solicitar a retenção dos recursos depositados em quaisquer das Contas de Livre Movimentação, conforme definidas no Contrato, podendo, no caso de declaração de vencimento antecipado ou de vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, utilizar os recursos retidos para pagamento das Obrigações Garantidas;

- (iv)** na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático, declaração de vencimento antecipado ou qualquer evento de inadimplemento deste Contrato de Cessão Fiduciária, inclusive realização de movimentações nas Contas de Livre Movimentação que descumpram as destinações previstas nas Cláusulas 4.2 e 4.3 do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como as regras e limites impostos pela existência de patrimônio de afetação nos termos da Lei de Incorporações, ou, ainda, diante do vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, determinar a transferência por quaisquer dos bancos depositários nos quais as Contas de Livre Movimentação são mantidas dos recursos depositados na Conta de Livre Movimentação, e utilizar os recursos relativos aos Direitos Cedidos para quitação das Obrigações Garantidas;
- (v)** para garantir o cumprimento do previsto no Contrato, requerer quaisquer aprovações prévias ou consentimentos ou realizar quaisquer notificações necessários a quaisquer credores, compradores e/ou fiadores das unidades autônomas imobiliárias dos Empreendimentos que sejam necessárias para a validade e formalização da Cessão Fiduciária e recebimento dos recursos relativos aos Direitos Cedidos;
- (vi)** exclusivamente na hipótese de Evento de Vencimento Antecipado, declaração de vencimento antecipado ou no vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, para garantir o cumprimento do previsto neste Contrato, representar a Outorgante na República Federativa do Brasil, em juízo ou fora dele, perante terceiros e agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais incluindo, entre outras, Cartórios de Títulos e Documentos, instituições bancárias, Banco Central do Brasil e da Secretaria da Receita Federal, em relação aos Direitos Cedidos, as Contas de Livre Movimentação e ao Contrato, sempre visando o melhor interesse dos Titulares dos CRI, representados pelos Outorgados; e
- (vii)** defender, às expensas da Outorgante, a integridade e preservação das obrigações e direitos pactuados no Contrato em face de quaisquer reivindicações e/ou demandas opostas por quaisquer terceiros que seja de seu conhecimento, caso a Outorgante não faça.

Os termos utilizados no presente instrumento com a inicial em maiúscula, que não tenham sido aqui definidos, terão o mesmo significado atribuído a tais termos no Contrato.

Os poderes outorgados pelo presente instrumento são adicionais em relação aos poderes outorgados pela Outorgante ao Outorgado nos termos do Contrato ou de qualquer outro

documento e não cancelam nem revogam nenhum de referidos poderes, não podendo ser subestabelecidos para terceiros sem o consentimento do Outorgante.

A presente procuração é outorgada de forma irrevogável e irretroatável, conforme previsto no Artigo 684 e 685 do Código Civil.

Essa procuração é outorgada em razão do Contrato e como um meio para o cumprimento das obrigações nele previstas, e deverá ser irretroatável e irrevogável. Esta procuração será válida pelo prazo de vigência do Contrato de Cessão Fiduciária, observado, no entanto, que a procuração será válida, no máximo, pelo prazo certo de 60 (sessenta) meses contados da data da outorga desta procuração.

A presente procuração será regida e interpretada em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

A presente procuração foi assinada pela Outorgante na Cidade do [●], Estado do [●], em [●] de [●] de [●].

[●]

ANEXO V

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de mandato, a **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, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("**Outorgante**"), neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, nomeia e constitui seus bastantes procuradores, nos termos do artigo 684 e 685 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, na qualidade de representante dos interesses dos Titulares dos CRI, ("**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, na qualidade de representante dos interesses dos Titulares dos CRI, ("**Agente Fiduciário dos CRI**" e, em conjunto com a Securizadora, os "**Outorgados**"), de acordo com o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 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)** exercer todos os atos necessários à conservação e defesa dos Direitos Cedidos e das Contas de Livre Movimentação;
- (ii)** celebrar qualquer documento e praticar qualquer ato, em nome da Outorgante, caso esta não o faça no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento de solicitação do Outorgado nesse sentido ou em prazo inferior que venha a ser necessário para constituir, conservar, formalizar, complementar ou validar a Cessão Fiduciária dos Direitos Cedidos e das Contas de Livre Movimento, que são objeto do Contrato;
- (iii)** na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático, declaração de vencimento antecipado ou qualquer evento de inadimplemento deste Contrato de Cessão Fiduciária, inclusive realização de movimentações nas Contas de Livre Movimentação que descumpram as destinações previstas nas Cláusulas 4.2 e 4.3 do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como as regras e limites impostos pela existência de patrimônio de afetação nos termos da Lei de Incorporações, ou, ainda, diante do vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, solicitar a retenção dos recursos depositados em quaisquer das Contas de Livre Movimentação, conforme definidas no Contrato, podendo, no caso de

declaração de vencimento antecipado ou de vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, utilizar os recursos retidos para pagamento das Obrigações Garantidas;

- (iv)** na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático, declaração de vencimento antecipado ou qualquer evento de inadimplemento deste Contrato de Cessão Fiduciária, inclusive realização de movimentações nas Contas de Livre Movimentação que descumpram as destinações previstas nas Cláusulas 4.2 e 4.3 do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como as regras e limites impostos pela existência de patrimônio de afetação nos termos da Lei de Incorporações, ou, ainda, diante do vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, determinar a transferência por quaisquer dos bancos depositários nos quais as Contas de Livre Movimentação são mantidas dos recursos depositados na Conta de Livre Movimentação, e utilizar os recursos relativos aos Direitos Cedidos para quitação das Obrigações Garantidas;
- (v)** para garantir o cumprimento do previsto no Contrato, requerer quaisquer aprovações prévias ou consentimentos ou realizar quaisquer notificações necessários a quaisquer credores, compradores e/ou fiadores das unidades autônomas imobiliárias dos Empreendimentos que sejam necessárias para a validade e formalização da Cessão Fiduciária e recebimento dos recursos relativos aos Direitos Cedidos;
- (vi)** exclusivamente na hipótese de Evento de Vencimento Antecipado, declaração de vencimento antecipado ou no vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, para garantir o cumprimento do previsto neste Contrato, representar a Outorgante na República Federativa do Brasil, em juízo ou fora dele, perante terceiros e agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais incluindo, entre outras, Cartórios de Títulos e Documentos, instituições bancárias, Banco Central do Brasil e da Secretaria da Receita Federal, em relação aos Direitos Cedidos, as Contas de Livre Movimentação e ao Contrato, sempre visando o melhor interesse dos Titulares dos CRI, representados pelos Outorgados; e
- (vii)** defender, às expensas da Outorgante, a integridade e preservação das obrigações e direitos pactuados no Contrato em face de quaisquer reivindicações e/ou demandas opostas por quaisquer terceiros que seja de seu conhecimento, caso a Outorgante não faça.

Os termos utilizados no presente instrumento com a inicial em maiúscula, que não tenham sido aqui definidos, terão o mesmo significado atribuído a tais termos no Contrato.

Os poderes outorgados pelo presente instrumento são adicionais em relação aos poderes outorgados pela Outorgante ao Outorgado nos termos do Contrato ou de qualquer outro documento e não cancelam nem revogam nenhum de referidos poderes, não podendo ser substabelecidos para terceiros sem o consentimento do Outorgante.

A presente procuração é outorgada de forma irrevogável e irretroatável, conforme previsto no Artigo 684 e 685 do Código Civil.

Essa procuração é outorgada em razão do Contrato e como um meio para o cumprimento das obrigações nele previstas, e deverá ser irrevogável e irrevogável. Esta procuração será válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar da presente data ou até o término da vigência do Contrato, 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 na Cidade do [●], Estado do [●], em [●] de [●] de [●].

[●]

ANEXO VI

TERMO DE LIBERAÇÃO DE GARANTIA

Pelo presente Termo de Liberação de Garantia ("Termo de Liberação"), a **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, na qualidade de representante dos interesse dos Titulares dos CRI, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Fiduciária"), na qualidade de titular da totalidade das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, da 1ª (primeira) emissão da **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, ("Debêntures" e "Emissora"), emitidas no âmbito 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 Emissora, na qualidade de emissora, a Fiduciária, na qualidade de debenturista, a GAFISA S.A., na qualidade de fiadora, e a SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de interveniente anuente ("Escritura de Emissão"), expressamente LIBERA os Fiduciantes (conforme definido abaixo) de suas obrigações previstas no âmbito do "*Instrumento Particular De Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*", celebrado em 15 de setembro de 2020 entre a Emissora, a *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, na qualidade de Fiduciantes (em conjunto, "Fiduciantes"), a RB Capital Companhia de Securitização, na qualidade de Fiduciária, e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Gafisa S.A., na qualidade de Intervenientes Anuentes, registrado perante o [•]º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de [•], Estado de [•], sob o nº [•], os quais deixarão de garantir o pagamento (a) das obrigações principais, acessórias e moratórias, relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações assumidas pela Emissora perante a Fiduciária, na qualidade de debenturista no âmbito da Escritura de Emissão; e (b) dos custos e despesas relacionados aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança do crédito imobiliário oriundo das Debêntures e excussão das Garantias previstas na Escritura de Emissão.*

O presente Termo de Liberação será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Termo de Liberação, com renúncia a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

São Paulo, [•] de [•] de [•] .

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Testemunhas:

Nome:
CPF/ME:
RG/órgão emissor:

Nome:
CPF/ME:
RG/órgão emissor:

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 Daniela Braga Yamada.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código DBB4-C33D-B663-A693.

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/DBB4-C33D-B663-A693> 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: DBB4-C33D-B663-A693



Hash do Documento

30389BCE2D086556E96D217DF0800F35D3464AF01ACCDAA069C453B228D4358A1

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 18:22 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Pedro Paulo Farme d'Amoed Fernandes de Oliveira (Testemunha) - 060.883.727-02 em 15/09/2020 15:52 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 15:38 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Ian Monteiro de Andrade (Signatário) - 176.943.218-30 em 15/09/2020 15:02 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 14:55 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Vinicius de Souza Barbosa (Testemunha) - 367.271.638-39 em 15/09/2020 14:42 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- André Luis Ackermann (Signatário) - 271.838.378-07 em 15/09/2020 14:17 UTC-03:00
Nome no certificado: Andre Luis Ackermann
Tipo: Certificado Digital

Daniella Braga Yamada (Signatário) - 361.371.958-48 em
15/09/2020 13:56 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

