

Livro 1319

Páginas 241/293

1º Traslado

ESCRITURA PÚBLICA DE HIPOTECA

OUTORGANTE DEVEDORA:

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

OUTORGADA CREDORA:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

HIPOTECANTE:

GAFISA S.A.

INTEVENIENTES ANUENTES:

**I490 AFONSO DE FREITAS SPE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA.,**

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

DOCUMENTOS ARQUIVADOS

DOCUMENTO	PASTA	FOLHAS
Certidões de Propriedade	1319	241
Atos Constitutivos	078	197
Procuração	060	095
CND	016	021
CNDT	069	060

Pag. 02/54

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

Aos dezessete dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte (2020), no 29º Tabelionato de Notas, instalado na Alameda Jauaperi nº 515, Moema, nesta Cidade e Estado de São Paulo, no 29º Tabelionato de Notas, compareceram, perante nós, Angelica Alves Rodrigues Almeida Taveira, Tabeliã Substituta e Eduardo Aguiar de Oliveira, Tabelião Substituto, os representantes das partes **ANDRÉ LUIS ACKERMANN, SAULO DE AQUINO NUNES FILHO, DANIELLA BRAGA YAMADA, THIAGO FARIA SILVEIRA, IAN MASINI MONTEIRO DE ANDRADE e MATHEUS GOMES FARIA**, por comparecimento eletrônico por vídeo conferência, nos termos do Provimento 100/2020 do Conselho Nacional de Justiça, partes assim qualificadas: Como **DEVEDORA, NOVUM DIRECTIONS INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 3º andar, parte, conjunto 32, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ/ME") sob o nº 34.861.820/0001-90, com sua última alteração contratual consolidada datada de 31/12/2019, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob nº 354.391/20-3 em sessão de 01/09/2020, NIRE 35300555376, neste ato representada nos termos da artigo 12 do Estatuto Social e item 4.3 do Instrumento Particular de Reratificação da 2ª Alteração do contrato social, 3ª alteração do contrato social e transformação de sociedade limitada para sociedade anônima, por seus diretores **ANDRÉ LUIS ACKERMANN**, brasileiro, divorciado, administrador de empresa, portador da cédula de identidade RG nº 29078945-X SSP/SP, inscrito no CPF nº 271.838.378-07, endereço eletrônico: aackermann@gafisa.com.br e **SAULO DE AQUINO NUNES FILHO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, cédula de identidade RG nº 02.010.551-71 SSP/BA, inscrito no CPF nº 374.540.305-30, endereço eletrônico: saulonunes@gafisa.com.br ambos com endereço comercial nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-90, doravante denominada simplesmente "**DEVEDORA**"; Como **OUTORGADA CREDORA**, Como **OUTORGADA CREDORA, RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 01840-6, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 4.440, 11º andar, parte, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada nos termos da procuração lavrada aos 30/10/2019 no 27º Tabelionato de Notas da Capital, livro 2501, páginas 311/314 e da Ata de Reunião do Conselho de Administração dada de 29/07/2020, registrada na JUCESP sob nº 301.427/20-3, em sessão de 10/08/2020, as quais ficarão arquivadas nestas Notas, conforme mencionado acima, por seus procuradores: **DANIELLA BRAGA YAMADA**, brasileira, solteira, maior, administradora, cédula de identidade RG nº 43.464.640-4 SSP/SP, CPF nº 361.371.958-48, endereço eletrônico: daniella.yamada@rbsec.com e **THIAGO FARIA SILVEIRA**, brasileiro, solteiro, engenheiro, cédula de identidade RG nº 22.366.436-8 DIC/RJ, CPF nº 137.685.467-80, endereço eletrônico: thiago.silveira@rbsec.com, ambos com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 4440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, doravante denominada simplesmente "**CREDORA**"; Como **OUTORGANTE HIPOTECANTE**, a **GAFISA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 16101, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07, com registro na JUCESP sob o NIRE 35.300.147.952, seu Estatuto Social datado de 27/04/2018, registrado na JUCESP sob nº 287.840/18-9, em sessão de 21/06/2018, neste ato representada nos termos do artigo 30 do Estatuto Social e Ata de Assembleia datada de 28/01/2020, registrada na JUCESP sob nº 124.506/20-3 em sessão de 05/03/2020 e Ata de Reunião do Conselho de Administração datada de 02/03/2020, registrada na JUCESP sob nº 151.394/20-9 em sessão de 17/03/2020, por seus diretores **ANDRÉ LUIS ACKERMANN**, acima qualificado e **IAN MASINI MONTEIRO DE ANDRADE**, brasileiro, casado, economista, cédula de identidade RG nº 27.122.912-3 SSP/SP, CPF nº 176.943.218-30, endereço eletrônico: iandrade@gafisa.com.br, com endereço comercial na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1.830, conjunto 32, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova



União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)



10832602036683.000261154-5

Pag. 04 / 154REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

Conceição, doravante denominada simplesmente "**HIPOTECANTE**"; Como **INTERVENIENTE ANUENTE**, a **I490 AFONSO DE FREITAS SPE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, sala 01, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-90, inscrita no CNPJ/ME nº 34.425.733/0001-90, com seu contrato social consolidado datado de 20/12/2019, registrado na JUCESP sob nº 61.477/20-5 em sessão de 30/01/2020, NIRE nº 352359794-4, neste ato representada conforme cláusula Oitava por seu diretor **ANDRÉ LUIS ACKERMANN**, acima qualificado, doravante denominada "**INCORPORADORA**"; e Como **INTERVENIENTE ANUENTE**, a **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 sua última alteração contratual consolidada datada de 02/04/2018, registrada na JUCESP sob nº 275.876/18-4, em sessão de 28/06/2018, NIRE 33200644171, não havendo alteração posterior conforme declara seu representante adiante nomeado, neste ato representada nos termos da cláusula Sétima do contrato social consolidado por **MATHEUS GOMES FARIA**, brasileiro, casado, economista, RG nº 0115418741 MEXRJ, CPF nº 058.133.117-69, endereço eletrônico: matheus@simplificpavarini.com.br, residente e domiciliado na Rua Desembargador Alves Nogueira nº 180, apartamento 1001, cidade de Porto Alegre/RS, doravante denominada simplesmente "**AGENTE FIDUCIÁRIO**". Todos os representantes das pessoas jurídicas que assinam este ato, declaram, sob as penas da lei, que se mantêm nessa qualidade, com os mesmos poderes elencados nos respectivos instrumentos contratuais e suas alterações, aqui arquivados e acima citados. Os presentes identificados por mim, ante a verificação dos documentos originais apresentados e acima enumerados, e de cuja capacidade de fato dou fé. **1. PRELIMINARES E DEFINIÇÕES – 1.1.** A **DEVEDORA** 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 **DEVEDORA**, na qualidade de emissora, a **CREDORA**, na qualidade de debenturista, a **HIPOTECANTE**, na qualidade de fiadora, e o **AGENTE FIDUCIÁRIO** como interveniente anuente ("Escritura de Emissão"). **1.2.** 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 **CREDORA** e o **AGENTE FIDUCIÁRIO** ("Termo de Securitização"), nos termos da Lei 9.514 e normativos da CVM, em especial da Instrução CVM 414 e da Instrução nº 476 ("Securitização" e "Oferta", respectivamente). **1.3.** 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 Termo de Securitização; (iv) o Instrumento de Emissão de CCI; (v) o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas em Garantia e Outras Avenças; (vi) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vii) esta escritura e demais escrituras de hipoteca; (viii) o Contrato de Distribuição; (ix) cada boletim de subscrição dos CRI; e (x) a declaração de investidor profissional; e (xi) os demais instrumentos celebrados no âmbito da emissão das Debêntures e da Oferta (em conjunto, "Documentos da Operação"). **1.4.** O valor obtido por meio da Oferta será destinado à consecução de determinados empreendimentos imobiliários que estão sendo implementados, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 ("Lei de Incorporações"), por sociedades do grupo econômico da **DEVEDORA**, dentre eles o empreendimento imobiliário denominado GAFISA UPSIDE PARAÍSO, cuja incorporação está sendo



Pag. 06 / 154

conduzida pela **INCORPORADORA** no Imóvel, conforme definido abaixo, de propriedade da **HIPOTECANTE**. **1.5.** Como garantia das obrigações principais e acessórias assumidas no âmbito da Oferta, a **HIPOTECANTE** concorda em dar em hipoteca, em favor da **CREDORA**, as Unidades Hipotecadas (conforme definidas abaixo), sendo certo que a concessão da garantia objeto do presente instrumento é expressamente permitida nos termos de seu Estatuto Social e autorizada mediante a assinatura desta escritura pública por seus representantes legais, e não infringe qualquer dispositivo regulamentar, governamental ou com credores. **1.6.** O presente instrumento faz parte de um negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, integrante da operação de Securitização. **1.7.** 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. **1.8.** Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste instrumento são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos na Escritura de Emissão. Todos os termos no singular definidos neste instrumento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras da mesma importância quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este instrumento como um todo e não a uma disposição específica nele contida, e referências a cláusula, subcláusula, adendo e anexo estão relacionadas a este instrumento a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos definidos neste instrumento terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos. **1.9.** Salvo qualquer outra disposição em contrário prevista neste instrumento, todos os termos e condições da Escritura de Emissão aplicam-se total e automaticamente a este instrumento, *mutatis mutandis*, e deverão ser consideradas como uma parte integral deste, como se estivessem transcritos neste instrumento. **2. TERMOS DA HIPOTECA – 2.1.** Em garantia do pontual, integral e fiel cumprimento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTEIRAÇÃO, RASURAS OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela **CREDORA** e conforme venham a ser prorrogadas, alteradas ou aditadas de tempos em tempos, as quais estão descritas de forma detalhada na Cláusula 2.2 abaixo ("Obrigações Garantidas"), a **HIPOTECANTE**, com a anuência da **INCORPORADORA**, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, outorga à **CREDORA**, o direito real de hipoteca de primeiro grau sobre a totalidade das frações ideais correspondentes às futuras unidades listadas na cláusula 2.1.3 abaixo ("Unidades Hipotecadas"), integrantes do empreendimento imobiliário que será implementado no imóvel de sua propriedade, qual seja: PRÉDIOS situados na Rua Afonso de Freitas ns. 59/61 e ns 75/83, com frente também para a Rua desembargador Eliseu Guilherme ns. 365 e 389, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, nesta Capital, imóvel perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 126.142 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, estando as Unidades Hipotecadas inteiramente livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames, dívidas e ações reais e pessoais reipersecutórias. Referido imóvel encontra-se inscrito no cadastro da Prefeitura Municipal de São Paulo sob nº 036.050.0067-3, com valor venal de R\$ 2.026.706,00 (dois milhões, vinte e seis mil, setecentos e seis reais) e valor venal de referência de R\$ 3.151.324,00 (três milhões, cento e cinquenta e um mil, trezentos e vinte e quatro reais). **2.1.1.** O Imóvel foi adquirido pela **HIPOTECANTE** por meio de Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 15 de agosto de 2014 (L. 2.457, fls. 35, do 15º Tabelião de Notas de São Paulo/SP), registrada sob R.03-M.25.874, de 28 de agosto de 2014, R.13-M.62.232, de 29 de agosto de 2014, R.10-M.10-29.003, de 28 de agosto de 2014, e R.06-M.18.819, de 29 de agosto de 2014. **2.1.2.** Em 11 de maio de 2018 a **HIPOTECANTE** promoveu o registro da incorporação imobiliária do empreendimento GAFISA UPSIDE PARAÍSO, conforme registro nº R.04-M.118.778, transportada para a matrícula atual do Imóvel conforme Av.01-M.126.142 de 15 de fevereiro de 2019. Posteriormente, em 3 de março de 2020, conforme AV.08-M.126.142, a **HIPOTECANTE** transferiu à **INCORPORADORA** todos os direitos e obrigações decorrentes do Empreendimento, mediante a apresentação a



União Internacional de Notariado Latino (Fundada em 1948)



10832602036683.000261273-8

Pag. 08/151

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

documentação prevista no artigo 32 da Lei de Incorporações, alíneas "b", "f", "m" d "o", bem como o Instrumento Particular de Memorial de Incorporação devidamente ratificado, tendo a **INCORPORADORA**, em 3 de março de 2020, submetido o Empreendimento ao regime de afetação, nos termos do art. 31-A e seguintes da Lei de Incorporações, conforme averbação nº Av.09-M.126.142 da matrícula do Imóvel.

2.1.3. A presente hipoteca abrange somente as seguintes futuras Unidades Hipotecadas do Empreendimento, no valor total de R\$ 51.447.858,61 (cinquenta e um milhões, quatrocentos e quarenta e sete mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e sessenta e um centavos), as quais possuem os seguintes valores atribuídos pelas Partes:-----

Unidade	Metragem (m ²)	Subcondomínio	Valor atribuído
22	144,95	RESIDENCIAL	R\$ 1.292.137,85
33	108,14	RESIDENCIAL	R\$ 537.495,34
42	144,95	RESIDENCIAL	R\$ 355.721,95
43	108,14	RESIDENCIAL	R\$ 970.252,17
51	144,95	RESIDENCIAL	R\$ 879.959,65
52	144,95	RESIDENCIAL	R\$ 489.825,01
53	108,14	RESIDENCIAL	R\$ 725.277,16
61	144,95	RESIDENCIAL	R\$ 722.683,85
62	144,95	RESIDENCIAL	R\$ 697.945,53
63	108,14	RESIDENCIAL	R\$ 755.388,03
71	144,95	RESIDENCIAL	R\$ 223.784,99
72	144,95	RESIDENCIAL	R\$ 580.447,16
73	108,14	RESIDENCIAL	R\$ 344.406,26
81	144,95	RESIDENCIAL	R\$ 108.810,55
82	144,95	RESIDENCIAL	R\$ 1.087.491,16
83	108,14	RESIDENCIAL	R\$ 518.788,58
91	144,95	RESIDENCIAL	R\$ 951.649,24
92	144,95	RESIDENCIAL	R\$ 639.411,74



29ª TABELIÃ DE NOTAS DA CAPITAL

COMARCA DE SÃO PAULO

Pay. 09/154



TABELIÃ PRISCILA DE CASTRO TEIXEIRA PINTO LOPES AGAPITO

93	108,14	RESIDENCIAL	R\$ 737.003,48
101	144,95	RESIDENCIAL	R\$ 978.182,03
103	108,14	RESIDENCIAL	R\$ 1.029.873,30
111	144,95	RESIDENCIAL	R\$ 317.901,95
112	144,95	RESIDENCIAL	R\$ 860.391,59
113	108,14	RESIDENCIAL	R\$ 833.098,01
122	144,95	RESIDENCIAL	R\$ 218.591,22
123	108,14	RESIDENCIAL	R\$ 331.975,70
131	144,95	RESIDENCIAL	R\$ 1.174.067,50
132	144,95	RESIDENCIAL	R\$ 869.562,35
133	108,14	RESIDENCIAL	R\$ 595.043,72
134	143,35	RESIDENCIAL	R\$ 945.860,67
142	144,95	RESIDENCIAL	R\$ 210.922,52
143	108,14	RESIDENCIAL	R\$ 688.741,49
144	143,35	RESIDENCIAL	R\$ 852.215,74
151	144,95	RESIDENCIAL	R\$ 1.104.742,66
152	144,95	RESIDENCIAL	R\$ 971.962,06
153	108,14	RESIDENCIAL	R\$ 498.370,33
154	143,35	RESIDENCIAL	R\$ 499.929,05
161	144,95	RESIDENCIAL	R\$ 275.350,32
162	144,95	RESIDENCIAL	R\$ 929.632,35
164	143,35	RESIDENCIAL	R\$ 609.764,59
172	144,95	RESIDENCIAL	R\$ 313.688,36
173	108,14	RESIDENCIAL	R\$ 354.316,48
174	143,35	RESIDENCIAL	R\$ 575.569,24
181	144,95	RESIDENCIAL	R\$ 428.094,67
183	108,14	RESIDENCIAL	R\$ 256.592,56
184	143,35	RESIDENCIAL	R\$ 92.280,01
191	144,95	RESIDENCIAL	R\$ 938.355,07

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTEIRAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



União Internacional de Notariado Latino (Fundada em 1948)



10832602036683.000261157-0

Pag. 50 / 54

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

192	144,95	RESIDENCIAL	R\$ 749.186,72
193	108,14	RESIDENCIAL	R\$ 742.953,76
194	143,35	RESIDENCIAL	R\$ 412.014,80
202	144,95	RESIDENCIAL	R\$ 793.010,24
203	108,14	RESIDENCIAL	R\$ 674.473,85
204	143,35	RESIDENCIAL	R\$ 410.677,88
11	23,97	SALAS	R\$ 224.568,85
12	27,94	SALAS	R\$ 261.763,32
13	26,57	SALAS	R\$ 245.249,36
14	35,22	SALAS	R\$ 318.590,77
21	23,97	SALAS	R\$ 224.568,85
22	27,94	SALAS	R\$ 261.763,32
23	26,57	SALAS	R\$ 245.249,36
24	35,22	SALAS	R\$ 318.590,77
34	35,22	SALAS	R\$ 318.590,77
41	23,97	SALAS	R\$ 224.568,85
42	27,94	SALAS	R\$ 261.763,32
43	26,57	SALAS	R\$ 245.249,36
44	35,22	SALAS	R\$ 318.590,77
51	23,97	SALAS	R\$ 224.568,85
52	27,94	SALAS	R\$ 261.763,32
53	26,57	SALAS	R\$ 245.249,36
54	35,22	SALAS	R\$ 318.590,77
61	23,97	SALAS	R\$ 224.568,85
62	27,94	SALAS	R\$ 261.763,32
63	26,57	SALAS	R\$ 245.249,36
64	35,22	SALAS	R\$ 318.590,77
71	23,97	SALAS	R\$ 224.568,85
73	26,57	SALAS	R\$ 245.249,36



[Assinatura]



74	35,22	SALAS	R\$ 318.590,77
81	23,97	SALAS	R\$ 65.851,50
83	26,57	SALAS	R\$ 245.249,36
84	35,22	SALAS	R\$ 318.590,77
91	23,97	SALAS	R\$ 224.568,85
93	26,57	SALAS	R\$ 245.249,36
94	35,22	SALAS	R\$ 318.590,77
101	23,97	SALAS	R\$ 224.568,85
102	27,94	SALAS	R\$ 261.763,32
103	26,57	SALAS	R\$ 245.249,36
104	35,22	SALAS	R\$ 318.590,77
111	23,97	SALAS	R\$ 224.568,85
112	27,94	SALAS	R\$ 116.171,71
113	26,57	SALAS	R\$ 245.249,36
114	35,22	SALAS	R\$ 318.590,77
01	1.065,82	LOJAS	R\$ 7.561.271,27

2.1.3.1. Para fins de clareza, as unidades do Empreendimento não listadas na Cláusula 2.1.3 acima não são abrangidas pela hipoteca ora constituída. **2.1.4.** Em atenção ao quanto disposto no § 3º do artigo 31-A da Lei de Incorporações, as Partes esclarecem que a presente garantia é constituída no âmbito de operação de crédito cujo produto será destinado à construção da edificação no Imóvel e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. **2.1.5.** Caso haja qualquer imperfeição na descrição do Imóvel, as Partes, desde já, expressamente autorizam ao respectivo Sr. Oficial de Registro de Imóveis que a intercorrência seja superada pelas características, descrições e confrontações contidas na correspondente matrícula, para que se atenda ao princípio registrário da especialidade objetiva, nos termos do que estabelece a Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada ("Lei de Registros Públicos"), em seus artigos 176 e seguintes, para que não haja necessidade de retificação e ratificação desta escritura por tal

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)



10832602036683.000261152-9



Pag. 32/154



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

motivo. **2.1.6.** A matrícula e os demais documentos representativos do Imóvel e das Unidades Hipotecadas ("Documentos Comprobatórios") deverão ser mantidos com a **HIPOTECANTE**, na qualidade de fiel depositária, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas e incorporam-se automaticamente à presente garantia, sendo certo que a **HIPOTECANTE** deverá apresentar os Documentos Comprobatórios à **CREDORA** em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, ou que lhes for determinado pelo juízo competente ou pelo Cartório de Registro de Imóveis para fins de execução da garantia, assim como fornecer todas as informações relativas a eles solicitadas pela **CREDORA**. **2.2.** Para fins de cumprimento do artigo 1.424, da Lei nº 10.406/2002 ("Código Civil Brasileiro"), as Obrigações Garantidas asseguradas pelo presente instrumento têm os seguintes termos e condições gerais:

2.2.1. Crédito Imobiliário: (i) **Valor do Crédito.** R\$190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais); (ii) **Prazo para pagamento.** 16 de setembro de 2024; (iii) **Taxa de Juros.** 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. **2.2.2.** Demais despesas: despesas relativas ao exercício dos direitos decorrentes deste instrumento, equivalentes à soma das seguintes quantias: 1) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão público), se for o caso; 2) Imposto Predial e Territorial Urbano ("IPTU") e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão público, que não estejam parcelados ou cuja exigibilidade esteja em discussão), se for o caso; 3) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela **CREDORA** em decorrência da intimação e da alienação em leilão público e da entrega de qualquer quantia à **HIPOTECANTE**; 4) custeio dos reparos necessários à reposição das Unidades Hipotecadas em bom estado de manutenção e conservação, a menos que a **HIPOTECANTE** já o tenha entregue em tais condições ao adquirente no leilão público; 5) despesas despendidas para a realização do leilão público, nelas compreendidos, entre outros: (i) os encargos e custas de intimação da **HIPOTECANTE**; (ii) os encargos e custas com a publicação de editais; (iii) a



comissão do leiloeiro; e (iv) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pela **CREDORA**, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão da presente garantia; 6) despesas indicadas na Cláusula 2.3.1 abaixo. **2.3.** A **CREDORA** poderá (mas não estará obrigada a), por si ou por meio de terceiros contratados por esta, sendo que todas as despesas inerentes serão arcadas pelo patrimônio separado, realizar todo e qualquer ato ou procedimento necessário à excussão da garantia aqui prevista, bem como exercer livremente os direitos e prerrogativas previstos em lei e neste instrumento, na hipótese de decretado o vencimento antecipado do CRI ou na hipótese de vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido devidamente quitadas. Nesse sentido, a **CREDORA** poderá, dentre outros: (a) conservar e recuperar a posse das Unidades Hipotecadas contra qualquer detentor, ressalvadas as unidades alienadas para adquirentes adimplentes; (b) usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber as Unidades Hipotecadas e exercer todos os direitos de que a **HIPOTECANTE** e a **INCORPORADORA** são titulares, podendo inclusive transigir, com poderes amplos e irrevogáveis para assinar quaisquer contratos e termos necessários para o exercício desses direitos, nos termos desta escritura e da legislação aplicável; (c) imitar-se na posse das Unidades Hipotecadas e tomar providências relativas às outras medidas outorgadas pelos ou decorrentes dos contratos mencionados acima e (d) excutir a garantia na hipótese de insolvência (ainda que parcial) da **DEVEDORA**. **2.3.1.** Serão de responsabilidade da **INCORPORADORA** todas as despesas, devidamente comprovadas, efetivamente incorridas no exercício dos direitos mencionados na Cláusula 2.3 acima, bem como todas e quaisquer despesas, débitos e demais custos de natureza ordinária ou extraordinária com relação às Unidades Hipotecadas, incluindo, mas não se limitando, a despesas relativas: (i) à manutenção, segurança, conservação, pagamento de tributos e de despesas de condomínio, se houver; (ii) ao pagamento de quaisquer outros impostos, taxas, contribuições e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre as Unidades Hipotecadas, a exemplo do IPTU e/ou ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis); (iii) a serviços públicos

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Pag. 14/194

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

prestados nas Unidades Hipotecadas, tais como luz, água, gás, telefone, dentre outros; (iv) a honorários advocatícios; (v) honorários da empresa responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação (conforme definido abaixo); (vi) seguros, se aplicável e (vii) emolumentos judiciais. **2.3.2.** Caso a **DEVEDORA**, conforme o caso, deixe de cumprir qualquer avença contida no presente instrumento, tais como a obrigação de registro e de pagamento dos tributos que venham a incidir sobre as Unidades Hipotecadas, a **CREDORA** poderá ela própria realizar tais atos, às custas da **DEVEDORA** e desde que comunique previamente, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis à **DEVEDORA**, devendo a **DEVEDORA** fazer o adiantamento de tais despesas. Caso tal adiantamento não ocorra, tais despesas serão suportadas pela **CREDORA**, desde que haja recursos suficientes no patrimônio separado dos CRI para tanto, e deverão ser reembolsadas pela **DEVEDORA** mediante apresentação dos comprovantes de quitação das referidas despesas, sempre que solicitado pela **CREDORA**, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da referida solicitação, de maneira que a **CREDORA** fica, desde já, desobrigada de efetuar qualquer tipo de pagamento referente a quaisquer despesas atinentes às Unidades Hipotecadas durante a vigência desta escritura. Caso tais despesas efetivamente arcadas pela **CREDORA** não sejam reembolsadas pela **CREDORA**, elas passarão a integrar o conceito de Dívida (conforme definido na Cláusula 9.3) para fins desta escritura. **2.4.** As Partes estabelecem expressamente que será incorporada às Unidades Hipotecadas objeto desta garantia imobiliária qualquer acessão e/ou construção que seja feita, nos termos do memorial de incorporação registrado, as quais passarão a fazer parte do objeto desta garantia, automaticamente, independentemente de qualquer aditivo ao presente instrumento. **2.4.1.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.4. acima, as Partes concordam que não serão incorporados às Unidades Hipotecadas quaisquer equipamentos e demais bens móveis, inclusive pertencas, que se encontram ou venham a ser instalados nas Unidades Hipotecadas, desde que sua remoção não acarrete dano, a alteração da substância ou da destinação econômico-social das Unidades Hipotecadas, nos termos dos artigos 82 e 94 do Código Civil Brasileiro. **2.5.** A hipoteca sobre as Unidades Hipotecadas não implica a transferência para a



CREDORA de nenhuma das obrigações ou responsabilidades da **DEVEDORA**, da **HIPOTECANTE** ou da **INCORPORADORA** relativas ao Imóvel ou às Unidades Hipotecadas, as quais permanecem responsáveis pelas respectivas obrigações e pelos deveres que lhe são imputáveis na forma da lei e dos respectivos instrumentos jurídicos contratados. **2.6.** Caso seja realizado o pagamento integral das Obrigações Garantidas, desde que observadas as obrigações relacionadas ao patrimônio de afetação constituído sobre o Empreendimento, todos os valores decorrentes da excussão da presente hipoteca que excederem o valor da Dívida serão utilizados para o cumprimento das obrigações assumidas pela **DEVEDORA** no âmbito da Escritura de Emissão, sendo que para os fins desta escritura, tais obrigações incorporarão automaticamente ao conceito de "Obrigações Garantidas" nos termos desta escritura.

3. FORMALIDADES - 3.1. O presente instrumento será levado a registro pela **DEVEDORA**, às suas expensas no Competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, devendo apresentar à **CREDORA** cópia da respectiva prenotação na matrícula do Imóvel em até 2 (dois) Dias Úteis. **3.1.1.** No caso de qualquer alteração ao presente instrumento, a **HIPOTECANTE** deverá igualmente providenciar a averbação perante o Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data da referida alteração. **3.1.2.** No caso do registro ou da averbação de que tratam as Cláusulas 3.1 e 3.1.1 acima, 1 (uma) via original registrada ou averbada do respectivo instrumento deverá ser enviada à **CREDORA** e ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, pela **DEVEDORA**, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do registro ou averbação, conforme o caso. **3.2.** Os procedimentos necessários ao registro do presente instrumento e averbação de seus eventuais aditamentos na matrícula do Imóvel ou das Unidades Hipotecadas, quando abertas, nos termos desta escritura, serão de inteira responsabilidade da **DEVEDORA**, incluindo as obrigações de ordem pecuniária, bem como os custos com emolumentos e taxas de cartório despendidos diretamente com tal registro ou averbação, conforme o caso, ou em cumprimento às eventuais exigências que sejam feitas pelo Registro de Imóveis.

3.2.1. A **DEVEDORA** deverá ainda praticar todos os atos e/ou tomar todas as

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)



10832602036683.000261160-0



providências que forem razoavelmente solicitadas pela **CREDORA** com o objetivo de aperfeiçoar ou formalizar os atos jurídicos necessários para a constituição da garantia prevista neste instrumento, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente instrumento podendo ser prorrogado por 2 (dois) prazos adicionais de mais 30 (trinta) dias, desde que a **DEVEDORA** comprove estar envidando seus melhores esforços para a efetivação do registro junto ao cartório, sendo certo que a **DEVEDORA** deverá encaminhar à **CREDORA**, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a certidão de matrícula dos Imóveis que ateste o registro da presente garantia, assim que obtida. **3.2.2.** Caso o Oficial de Registro de Imóveis faça algum tipo de exigência ao registro desta garantia hipotecária, a **HIPOTECANTE** obriga-se a tomar todas as providências possíveis e cabíveis visando a manter a prenotação deste instrumento válida e em vigor até que seja sanada a exigência e possibilitado o registro desta garantia com a prioridade que lhe asseguram os artigos 182, 183, 186 e 191 da Lei de Registros Públicos. **3.3.** Para fins de registro, a **DEVEDORA** compromete-se a apresentar, quando da apresentação do presente instrumento para registro perante o competente Ofício de Registro de Imóveis, todos os documentos exigidos pelo Cartório competente. Caso seja feita exigência para a apresentação de certidões ou informações complementares pelo Ofício de Registro de Imóveis competente, a **HIPOTECANTE** deverá informar à **CREDORA** acerca das exigências feitas, por meio do envio de uma cópia da nota devolutiva elaborada pelo Registro de Imóveis, bem como deverá providenciar os documentos exigidos e apresentá-los ao Registro de Imóveis no prazo de definido na expedição da nota devolutiva respectiva, o qual poderá ser prorrogado por até 30 (trinta) dias corridos, caso (i) a **DEVEDORA** esteja agindo tempestiva e diligentemente; e (ii) a satisfação da exigência dependa da emissão de documentos pela administração pública direta e/ou indireta e/ou cartórios para seu pleno atendimento. **3.3.1.** Caso seja necessária a prática de algum ato da **CREDORA** para cumprimento de exigência, nos termos acima, esta procederá com tal ato, sem a necessidade de consulta aos titulares de CRI, em assembleia geral, desde que tal ato não prejudique, de qualquer forma, a emissão ou a garantia ou sua excussão ou este instrumento. **4. VALOR DAS**



UNIDADES HIPOTECADAS – 4.1. Para o efeito da presente garantia e para fins de eventual leilão, as Partes estabelecem de comum acordo os valores previstos na Cláusula 2.1.3 para as Unidades Hipotecadas, os quais poderão ser atualizados, de tempos em tempos. **4.2.** A **DEVEDORA**, caso os titulares dos CRI e/ou a **CREDORA** recebam alguma informação sobre qualquer fato que possa acarretar a perda de valores das Unidades Hipotecadas, de forma que passem a valer menos que o valor atribuído, deverá providenciar a contratação de avaliador, às expensas do patrimônio separado, para a elaboração de laudo de avaliação, bem como o seu envio à **CREDORA**, o qual será considerado como parte integrante deste instrumento, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da ciência da **CREDORA** do referido fato, seja por si ou por terceiros, ou da notificação encaminhada pela **CREDORA** à **HIPOTECANTE** informando a respeito dessa situação, desde que acompanhada de detalhamento referente à situação que justificar a elaboração de laudo, inclusive quanto a evidências documentais, quando cabível. A escolha da empresa avaliadora, para fins dessa Cláusula, será feita pela **CREDORA**, mediante obtenção de orçamento de 3 (três) empresas distintas, devendo optar por aquela que apresentar as melhores condições comerciais. **4.3.** A **DEVEDORA** poderá, a qualquer momento e a seu exclusivo critério, contratar, às suas expensas a elaboração de novo laudo de avaliação das Unidades Hipotecadas, independentemente de motivo ou de autorização da **CREDORA**.

5. REFORÇO DA GARANTIA OU SUBSTITUIÇÃO DAS UNIDADES HIPOTECADAS DADAS EM GARANTIA – 5.1. Observado o disposto na Cláusula 6 (x) abaixo, na hipótese de as Unidades Hipotecadas virem a ser objeto de questionamento judicial por qualquer terceiro ou pelas Partes, com prolação, por juízo brasileiro ou internacional, de sentença (ou instrumento jurídico de mesma natureza na jurisdição aplicável) e/ou constatando-se a ocorrência de trânsito em julgado de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo, que acarretem ou possam efetivamente acarretar a deterioração desta garantia ou tornar-se comprovadamente, total ou parcialmente, insuficiente, inábil, imprópria ou imprestável ao fim a que se destina, seja por dívidas anteriores à constituição da

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTEIRAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)



10832602036683.000261123-5

Pag. 18154

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

presente garantia, seja por sua significativa degradação, ou por qualquer outro motivo comprovado por decisão judicial, e caso os efeitos de tal decisão (ou instrumento jurídico similar) não sejam revertidos em sua plenitude ou não seja restituída a condição original da presente garantia no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da ciência de tal fato pela **DEVEDORA**, pela **HIPOTECANTE** ou pela **INCORPORADORA**, a **DEVEDORA** obriga-se a substituir, recompor ou reforçar a presente garantia, de modo a recompor integralmente a garantia prestada até, no mínimo, o atingimento do valor de liquidez (venda forçada) das Unidades Hipotecadas, conforme Cláusulas 4.1, 4.2 e 4.3 acima. Para este fim, a **DEVEDORA**, deverá apresentar à **CREDORA** e ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** os bens imóveis que serão objeto da nova garantia imobiliária no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência de tal fato pela **DEVEDORA**, observados os procedimentos da Cláusula 5.4 abaixo, incluindo, sem limitação a emissão do Parecer Jurídico, conforme definido abaixo ("Novos Imóveis"). Os Novos Imóveis estarão sujeitos à aceitação e posterior aprovação dos titulares dos CRI em assembleia convocada para esse fim ("Reforço da Garantia"). **5.2.** O prazo de 60 (sessenta) dias para constituição da nova garantia, contado da aprovação dos titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 5.1 acima, poderá ser prorrogado por um período adicional de 30 (trinta) dias a exclusivo critério dos titulares dos CRI. **5.2.1.** Referido prazo poderá ser prorrogado, ainda, no caso de atraso ou imposição de exigência pelo cartório de registro de imóveis competente, desde que a **DEVEDORA** comprove estar agindo tempestiva e diligentemente no atendimento das exigências formuladas pelo respectivo cartório. **5.2.2.** No máximo até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do dia em que ocorrer a expiração do prazo estabelecido nas Cláusula 5.1 e/ou 5.2 acima, a **DEVEDORA** deverá apresentar à **CREDORA** e ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** a respectiva certidão de propriedade ou respectivo documento comprobatório com o regular registro do Reforço da Garantia, além de 1 (uma) via original registrada do instrumento de constituição da garantia. **5.3.** Na hipótese de desapropriação total ou parcial do das Unidades Hipotecadas, seja por meio de lavratura da escritura de desapropriação amigável ou do trânsito em julgado da sentença que determinar a



desapropriação das Unidades Hipotecadas, a **DEVEDORA** fica obrigada a realizar o Reforço da Garantia nos moldes e nos prazos previstos na Cláusula 5.1 acima. **5.3.1.** Na hipótese de o Reforço da Garantia de que trata a Cláusula 5.3 acima não for efetivado, a **HIPOTECANTE** deverá realizar o depósito da totalidade dos valores recebidos a título de indenização, no prazo de 2(dois) Dias Úteis do recebimento, em conta a ser definida. **5.4.** Conforme os seus interesses, a **DEVEDORA** pode, a qualquer tempo, solicitar à **CREDORA** a substituição das Unidades Hipotecadas ora oferecidas em garantia por outros bens imóveis por meio da celebração de novo instrumento de garantia, com conteúdo substancialmente equivalente ao presente instrumento, observado o atendimento dos seguintes requisitos: (i) apresentação de laudo de avaliação atualizado do(s) imóvel(eis) objeto da substituição; (ii) recebimento, pela **CREDORA**, de opinião legal a ser emitida por assessor legal a ser contratado pela **DEVEDORA**, previamente aprovado pela **CREDORA**, atestando a titularidade de tais bens imóveis e a inexistência de ônus ou passivos que possam inviabilizar a eficácia da garantia ("Parecer Jurídico"); (iii) atingimento de, no mínimo, o valor de liquidez (venda forçada) das Unidades Hipotecadas substituídas e (iv) recebimento prévio, pela **CREDORA**, de autorização dos titulares dos CRI. A liberação da presente garantia hipotecária dependerá da perfeita constituição da nova garantia, o que se demonstrará com o efetivo registro do ônus na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(eis) conforme certidão expedida pelo(s) competente(s) cartório(s) de registro de imóvel. Caso os requisitos contidos nesta Cláusula sejam atendidos, todos os custos, despesas e encargos devidos com a alteração das Unidades Hipotecadas, nos termos desta Cláusula, serão suportados pela **DEVEDORA**. Deverão ser considerados como pré-aprovados pela **CREDORA** para a elaboração da opinião legal prevista acima escritórios de advocacia com áreas jurídicas ranqueadas pelo Chambers & Partners. **6. OBRIGAÇÕES DA DEVEDORA, DA HIPOTECANTE E DA INCORPORADORA- 6.1.** Além das demais obrigações previstas neste instrumento, a **DEVEDORA**, a **HIPOTECANTE** e a **INCORPORADORA** obrigam-se a, até que todas as Obrigações Garantidas sejam integralmente pagas e liberadas: (i) anotar, entregar ou fazer com que sejam

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)



10832602036683.000261527-3



Pag. 20/154

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo



assinados, anotados e entregues à **CREDORA** e/ou ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** todos os contratos, compromissos, escrituras, instrumentos públicos, registros e/ou quaisquer outros Documentos Comprobatórios para: (a) proteger o Imóvel e as Unidades Hipotecadas; (b) garantir o cumprimento integral e pontual das obrigações aqui assumidas; e (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade desta escritura. Da mesma forma, a **DEVEDORA**, a **HIPOTECANTE** e a **INCORPORADORA** deverão tomar todas as demais medidas necessárias e justificadas que venham a ser solicitadas de boa-fé, por escrito, pela **CREDORA** e/ou pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, para o atingimento destes fins; (ii) cumprir, mediante o recebimento de comunicação enviada, por escrito, pela **CREDORA** e/ou pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, na qual esta declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, com todas as instruções por escrito, emanadas da **CREDORA** e/ou do **AGENTE FIDUCIÁRIO** que se façam necessárias à regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia constante desta escritura; (iii) manter, até o integral cumprimento de todas as obrigações do presente instrumento e da Escritura de Emissão, ressalvadas as liberações parciais autorizadas nos termos da Cláusula 18.1 abaixo: (a) a garantia real ora constituída sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição; e (b) as Unidades Hipotecadas livres e desembaraçadas de quaisquer novos ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, salvo o ônus decorrente do presente instrumento, observando-se, em todo e qualquer caso, os direitos e obrigações previstos no CRI e na Escritura de Emissão; (iv) manter, até o integral cumprimento de todas as obrigações, as autorizações necessárias: (a) à assinatura desta escritura; (b) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas; (c) à manutenção de situação cadastral regular do Imóvel e das Unidades Hipotecadas perante a prefeitura do município competente; e (d) à manutenção da existência, validade e eficácia desta escritura; (v) permanecer na posse e guarda dos Documentos Comprobatórios, assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil



Brasileiro, e sem direito a qualquer remuneração, o encargo de fiel depositária dos Documentos Comprobatórios, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los, conservá-los, a exibi-los ou entregá-los à **CREDORA** e/ou ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** e/ou ao juízo competente, quando solicitado, dentro do prazo: (a) de 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação da **CREDORA** e/ou do **AGENTE FIDUCIÁRIO**; e/ou (b) que lhe for determinado pelo juízo competente, o que for menor; (vi) defender-se, como também defender os direitos da **CREDORA** e/ou do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, de forma tempestiva e eficaz, às suas expensas, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, o Imóvel e/ou as Unidades Hipotecadas e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a **CREDORA** e/ou o **AGENTE FIDUCIÁRIO** informada, sempre que solicitado, por meio de relatórios que descrevem o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela respectiva parte, bem como defender a titularidade das Unidades Hipotecadas e a preferência do direito de garantia ora criado, contra qualquer pessoa e defender o referido direito de garantia sobre as Unidades Hipotecadas contra a criação de quaisquer ônus ou gravames; (vii) na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas, não obstar (e fazer com que seus administradores não obstem) a realização e implementação, pela **CREDORA** e/ou pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, de quaisquer atos necessários à excussão dos bens e direitos onerados nos termos desta escritura e à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas da **CREDORA** e/ou do **AGENTE FIDUCIÁRIO** nos termos desta escritura; (viii) cumprir as obrigações ambientais e pagar, quando devidos, todos e quaisquer tributos, taxas, encargos e quaisquer multas atualmente incidentes ou que venham a incidir sobre as Unidades Hipotecadas, seja em decorrência de leis atualmente existentes ou que venham a ser promulgadas e entregar, mediante solicitação, cópia dos comprovantes de cada um desses pagamentos à **CREDORA** e/ou ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, sem prejuízo do direito de contestar de boa-fé qualquer eventual cobrança indevida, auto de infração fiscal ou processo administrativo ambiental ou processo judicial; (ix) comunicar à **CREDORA** e/ou ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, a

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)



10832602036683.000261528-1



Pag. 22/54



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

ocorrência (i) das hipóteses previstas na Cláusula 5.1 acima; (ii) de qualquer fato, inclusive a propositura ou o processamento de qualquer medida judicial ou administrativa, de qualquer natureza, que, no entendimento da **DEVEDORA**, da **HIPOTECANTE** ou da **INCORPORADORA**, possa afetar negativamente e de forma relevante (ii.i) as Unidades Hipotecadas e/ou a garantia ora constituída; ou (ii.ii) a capacidade econômico-financeira da **HIPOTECANTE** de honrar as suas obrigações legais ou contratuais, incluindo, sem limitação, a liquidação tempestiva das Obrigações Garantidas; (x) manter a **CREDORA** e/ou o **AGENTE FIDUCIÁRIO** indenados, ressalvados os eventuais casos de dolo destes, se assim comprovado por decisão judicial transitada em julgado, da qual não caibam mais recursos, de todas e quaisquer responsabilidades, custos e despesas razoáveis (incluindo, sem limitação, emolumentos judiciais, honorários e despesas advocatícias) decorrentes direta e exclusivamente desta escritura que sejam: (i) referentes ou provenientes de qualquer atraso no pagamento de todos os tributos eventualmente incidentes ou devidos relativamente ao Imóvel ou às Unidades Hipotecadas; ou (ii) referentes ou resultantes de qualquer violação, de quaisquer declarações ou compromissos da **DEVEDORA**, da **HIPOTECANTE** ou da **INCORPORADORA** contidos neste instrumento; (xi) mediante solicitação, por escrito, da **CREDORA** e/ou do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, deverá praticar todos os atos, bem como assinar todo e qualquer documento necessário à manutenção dos direitos previstos neste instrumento, que não implique assunção de qualquer obrigação adicional ou ampliação de obrigação existente ou, ainda, extinção de direitos assegurados pelo CRI ou outro instrumento aplicável, exceto se assim acordado com a **CREDORA** e/ou o **AGENTE FIDUCIÁRIO**; (xii) efetuar, nas hipóteses previstas neste instrumento, os Reforços de Garantia necessários; (xiii) fornecer em até 5 (cinco) Dias Úteis (ou no menor prazo possível quando a informação ou documento depender de terceiros para sua apresentação), quando assim solicitado, qualquer informação ou documento adicional que a **CREDORA** e/ou o **AGENTE FIDUCIÁRIO** possa vir a solicitar relativamente às Unidades Hipotecadas; (xiv) não tomar qualquer medida que possa impedir, restringir ou de qualquer forma limitar os direitos relacionados a este



Handwritten signature and stamp



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

instrumento, ressalvada a venda de unidades autorizada nos termos deste instrumento; e (xv) utilizar obrigatoriamente todos os recursos recebidos a título de indenização de qualquer seguradora em razão de sinistro no Imóvel ou nas Unidades Hipotecadas que afete o valor de liquidez (venda forçada) na liquidação das Obrigações Garantidas, desde que a **DEVEDORA** não tenha efetivado o Reforço da Garantia, nos termos da Cláusula 5 acima. **6.2.** Este instrumento e todas as obrigações da **DEVEDORA**, da **HIPOTECANTE** e da **INCORPORADORA** relativas ao presente instrumento permanecerão em vigor enquanto não estiverem integralmente quitadas todas as Obrigações Garantidas. **6.3.** O presente instrumento ficará automaticamente rescindido quando da quitação integral de todas as obrigações decorrentes das Obrigações Garantidas, do desligamento integral da hipoteca constituída em razão dos desligamentos parciais permitidos nos termos da Cláusula 18.1 abaixo ou, ainda, em caso de substituição da garantia na forma da Cláusula 5 acima. Nestas hipóteses, a **CREDORA** deverá fornecer à **DEVEDORA** os documentos e declarações necessários para o cancelamento da garantia constituída por força deste instrumento, para que a **DEVEDORA** providencie a respectiva baixa dos registros feitos junto às repartições e cartórios competentes, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar da comprovação da liquidação das Obrigações Garantidas ou do registro da substituição da garantia, sendo certo que eventual atraso na liberação causado pela **CREDORA** não deverá resultar em qualquer penalidade à **HIPOTECANTE** perante quaisquer terceiros, inclusive adquirentes. **6.3.1.** À vista do termo de quitação das Obrigações Garantidas, devidamente assinado pelos representantes legais da **CREDORA**, o Oficial de Registro de Imóveis estará autorizado a efetuar o cancelamento da garantia hipotecária objeto deste instrumento. **7. DECLARAÇÕES E GARANTIAS - 7.1. Das Declarações da DEVEDORA, da HIPOTECANTE e da INCORPORADORA.** Nesta data, a **DEVEDORA**, a **HIPOTECANTE** e a **INCORPORADORA** fazem as seguintes declarações, que deverão permanecer em pleno vigor até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas: (i) Capacidade. (a) são sociedades devidamente constituídas e validamente existentes de acordo com as leis brasileiras, e possuem plenos poderes



10832602036683.000261529-0

Pag. 24 / 94

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

e total capacidade para celebrar este instrumento, assumir as obrigações que lhe cabe por força desta escritura e cumprir e observar as disposições aqui contidas; (b) estão aptas a observar as disposições previstas neste instrumento e agirão em relação a elas com boa-fé, probidade e lealdade durante a sua execução; (c) não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente instrumento, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, sendo certo que as discussões sobre o objeto desta escritura foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; (d) a celebração desta escritura é compatível com suas respectivas condições econômico-financeiras, de forma que a hipoteca das Unidades Hipotecadas nos termos desta escritura não afetará sua capacidade de honrar com quaisquer de suas obrigações, conforme as mesmas venham a se tornar devidas; (e) foram obtidas e tomadas, sendo válidas e estando em pleno vigor e efeito, todas as autorizações e medidas de qualquer natureza necessárias, obrigatórias e recomendáveis à devida celebração e cumprimento desta escritura. (ii) Não violação. A celebração desta escritura não viola nem violará qualquer lei, regulamento, decisão contrato, acordo ou documento societário que as vincule, bem como não importa ou importará em vencimento antecipado de qualquer contrato, instrumento, acordo, empréstimo ou documento celebrado pela **DEVEDORA**, pela **HIPOTECANTE** ou pela **INCORPORADORA**. (iii) Autorização. A **DEVEDORA**, a **HIPOTECANTE** e a **INCORPORADORA** estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta escritura e dos demais documentos relacionados às Obrigações Garantidas e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Operação, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto. (iv) Representação. Os representantes legais da **DEVEDORA**, da **HIPOTECANTE** e da **INCORPORADORA**, que assinam este instrumento e os demais documentos relacionados às Obrigações Garantidas têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da **DEVEDORA**, da **HIPOTECANTE** e da **INCORPORADORA**, conforme o caso, as



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURAS OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor. (v) Obrigação Válida. O presente instrumento constitui uma obrigação lícita, válida e exequível da **DEVEDORA**, da **HIPOTECANTE** e da **INCORPORADORA**, em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"). (vi) Medidas. A **DEVEDORA**, a **HIPOTECANTE** e a **INCORPORADORA** tomaram todas as medidas de qualquer natureza que sejam necessárias ou obrigatórias à devida celebração e cumprimento integral desta escritura, no que toca: (a) à validade do presente instrumento; (b) à criação e à manutenção do ônus sobre as Unidades Hipotecadas; e (c) à sua exequibilidade, sendo a presente garantia válida e estando em pleno vigor e efeito, exceto quanto ao registro desta escritura, seus anexos e aditamentos, de tempos em tempos, no Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente, o qual será realizado nas condições previstas neste instrumento. (vii) Bens Livres e Desembaraçados. A **HIPOTECANTE** é a legítima titular e proprietária das Unidades Hipotecadas. As Unidades Hipotecadas, durante a vigência desta escritura, encontram-se livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames, restrições ou dívidas, ressalvados o patrimônio de afetação constituído para o Empreendimento, a hipoteca ora constituída e eventuais alienações permitidas nos termos deste instrumento. Não existe qualquer disposição ou cláusula contida em qualquer acordo, contrato ou avença de que a **HIPOTECANTE** ou a **INCORPORADORA** sejam parte, quaisquer obrigações, restrições à hipoteca, ou discussões judiciais de qualquer natureza ou impedimento de qualquer natureza que vede, restrinja, reduza ou limite, de qualquer forma, a constituição e manutenção da presente garantia sobre as Unidades Hipotecadas em favor da **CREDORA**, exceto o ônus constituído nos termos desta escritura. As Unidades Hipotecadas não foram e nem serão, durante a vigência do presente instrumento, objeto de qualquer outra obrigação equivalente ou que tenha o mesmo ou similar efeito, oneração, assim devendo permanecer até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente liquidadas. Não há, com relação às Unidades



União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)



10832602036683.000261530-3

Pag. 10REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

Hipotecadas quaisquer direitos de preferência que não foram expressamente renunciados de acordo com a legislação aplicável antes da data de assinatura desta escritura ou quaisquer outros arranjos contratuais. Além disso, As Unidades Hipotecadas não são objeto de qualquer acordo ou quaisquer direitos, opções e preferências exercíveis sobre as Unidades Hipotecadas, incluindo, sem limitação, direitos de preferência, de primeira oferta e de venda conjunta. (viii) Procuração. A procuração emitida nos termos do Anexo I desta escritura foi devida e validamente outorgada e entregue. (ix) Licenças. Todos os alvarás, licenças, inclusive as ambientais, ou aprovações exigíveis para as Unidades Hipotecadas e/ou necessárias à realização e execução desta escritura foram devidamente obtidas e encontram-se atualizadas e em pleno vigor. (x) Pendências. Nesta data, não existem pendências judiciais, administrativas ou arbitrais de qualquer natureza que possam afetar negativamente o cumprimento integral e pontual das Obrigações Garantidas ou que possam colocar em risco as Unidades Hipotecadas e/ou que possam afetar a validade ou eficácia da presente garantia, sendo que a **DEVEDORA**, a **HIPOTECANTE** e a **INCORPORADORA** se obrigam a informar imediatamente a **CREDORA** caso tomem conhecimento de alguma informação que faça com que esta declaração deixe de ser inteiramente verdadeira. (xi) Veracidade. A **DEVEDORA**, a **HIPOTECANTE** e a **INCORPORADORA** são responsáveis por eventuais prejuízos que decorram da falsidade ou inexatidão destas declarações, sem prejuízo de ensejar, de pleno direito, a excussão das garantias constituídas neste instrumento. (xii) Garantia Real. A presente garantia constituirá a realização dos registros e formalidades acima mencionados, garantia real, válida e eficaz das Obrigações Garantidas, nos termos da lei aplicável. (xiii) Desapropriação, Tombamento. A **DEVEDORA**, a **HIPOTECANTE** e a **INCORPORADORA** desconhecem a existência de processos de desapropriação que tenham por objeto as Unidades Hipotecadas, no todo ou em parte, bem como desconhecem a existência de declarações de utilidade pública das Unidades Hipotecadas. Ademais, declaram que desconhecem a existência de processos de tombamento que tenham por objeto as Unidades Hipotecadas, no todo ou em parte. (xiv) Autoridade Governamental. A **DEVEDORA**, a **HIPOTECANTE** e a



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

INCORPORADORA declaram que não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente às Unidades Hipotecadas, declarando ainda não ter conhecimento de que uma exigência com tal natureza esteja na iminência de ser feita. **7.2. Disposições Socioambientais.** A **HIPOTECANTE** e a **INCORPORADORA** declaram à **CREDORA** que: (i) cumprem de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes; (ii) cumprem de forma regular e integral todas as normas e leis trabalhistas e relativas à saúde e à segurança do trabalho; (iii) não se utilizam de trabalho infantil ou análogo a escravo; (iv) não existem, nesta data, contra si condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil e (v) que a falsidade de qualquer das declarações prestadas neste título ou o descumprimento de quaisquer das obrigações previstas nesta cláusula de Responsabilidade Socioambiental permitirá que a **CREDORA** considere as dívidas da **DEVEDORA** antecipadamente vencidas. Adicionalmente, em relação ao Imóvel e às Unidades Hipotecadas, a **HIPOTECANTE** e a **INCORPORADORA** obrigam-se, durante a vigência deste título, a: (a) cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças etc.) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando à **CREDORA**, sempre que por este solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas nesta Cláusula; (b) envidar os melhores esforços para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante à não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, se possível mediante condição contratual específica; (c) comunicar à **CREDORA** sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange à saúde e à segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e



União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)



10832602036683.000261531-1



trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias; (d) manter a **CREDORA** indene contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou atuações de natureza trabalhista ou relativas à saúde e à segurança ocupacional, demandas judiciais/extrajudiciais, obrigando-se a ressarcir-lo de quaisquer quantias que venha a desembolsar em função de condenações ou atuações nas quais a autoridade entenda estar relacionada à utilização dos recursos financeiros decorrentes deste título; (e) envidar seus melhores esforços para monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da assinatura desta escritura; e (f) envidar seus melhores esforços para monitorar seus fornecedores diretos e relevantes no que diz respeito a impactos ambientais, respeito às legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil. **7.3.**

Responsabilidade Ambiental e Fiscal: A **DEVEDORA** a **HIPOTECANTE** e a **INCORPORADORA**, independentemente de culpa, comprometem-se a ressarcir à **CREDORA** qualquer quantia que esta seja compelida a pagar em razão de comprovado dano ambiental causado e/ou passivo tributário, de qualquer forma, que a respectiva autoridade entenda estar relacionado a este instrumento, assim como se obriga a indenizar a **CREDORA** por qualquer perda ou dano por esta sofrido, inclusive à sua imagem, salvo se eventual dano ambiental e/ou passivo tributário não seja decorrente de ato e/ou fato de responsabilidade exclusiva da **HIPOTECANTE** ou da **INCORPORADORA**. **7.4. Disposições Anticorrupção.** A **DEVEDORA**, a **HIPOTECANTE** e a **INCORPORADORA** declaram seu compromisso de exercer suas atividades nos limites impostos pela legislação a que estão sujeitas, em todas as leis anticorrupção e antilavagem de dinheiro aplicáveis, incluindo aquelas da jurisdição de seu domicílio e da jurisdição em que o contrato em questão será cumprido, se diversa daquela, em especial as disposições da Lei 12.846, de 01 de agosto de 2013, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), da U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA), da UK Bribery Act of 2010 e da Lei 9.613/98, conforme alterada pela Lei 12.683/12,



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)

bem como demais normas legais e correspondentes disposições regulatórias que versem sobre atos e crimes contra a administração pública, lavagem de dinheiro e demais normas da legislação penal brasileira (em conjunto, "Normas Anticorrupção"). Pela assinatura deste instrumento a **DEVEDORA**, a **HIPOTECANTE** e a **INCORPORADORA** garantem que: (a) atuando por si ou enquanto representadas por seus funcionários, procuradores, administradores, diretores, conselheiros, sócios, assessores ou consultores ("Partes Relacionadas"), não exercem atividades ou adotam condutas indicadas comprovadamente como crime, infração, ato lesivo conforme os termos das Normas Anticorrupção ("Práticas Ilícitas"); (b) não existem, na presente data e no melhor conhecimento da **DEVEDORA**, da **HIPOTECANTE** ou da **INCORPORADORA** decisões definitivas, administrativas ou judiciais, que reconheçam Práticas Ilícitas, envolvendo-as, ou relacionadas a Práticas Ilícitas; e (c) possuem e manterão programa de integridade corporativa, caracterizado pela adoção de mecanismos e procedimentos internos de controle que atendam aos parâmetros indicados nas Normas Anticorrupção. **7.4.1.** No caso de, até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas, quaisquer das declarações acima prestadas forem comprovadamente verificadas como falsas, a **CREDORA** terá o direito de decretar o vencimento antecipado do presente instrumento, mediante encaminhamento de notificação prévia à **DEVEDORA** com antecedência de 5 (cinco) dias à data em que pretender decretar o vencimento antecipado. **7.4.2.** A **DEVEDORA** notificará imediatamente a **CREDORA** a respeito do descumprimento de qualquer declaração prevista nesta Cláusula, sobretudo em caso de ocorrência, ou suspeita de ocorrência, de qualquer das Práticas Ilícitas, especialmente em casos referentes à participação em práticas de suborno, corrupção e demais ilícitos contra a administração pública. **7.5. Declarações Adicionais.** Complementarmente às declarações prestadas nos demais Documentos da Operação, a **DEVEDORA**, a **HIPOTECANTE** e a **INCORPORADORA**, declaram e garantem, ainda, na presente data, que: (i) para a construção do Empreendimento foram ou serão, conforme o caso, obtidas todas as licenças necessárias a atestar a adequação do Imóvel às normas de uso e ocupação do solo, não tendo sido feita qualquer ressalva em



10832602036683.000261532-0

Pag. 30/54

relação à legislação pertinente, inclusive ambiental; (ii) até a presente data, não têm conhecimento de quaisquer restrições de caráter urbanístico, sanitário, viário e de segurança que impeçam a ocupação do Imóvel; (iii) todos os termos de compromissos relacionados ao Empreendimento estão sendo devidamente cumpridos, incluindo, mas não se limitando ao Termo de Compromisso Ambiental nº 291/2016, referente à remoção de vegetação; (iv) até a presente data não existem reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto o Imóvel; (v) até a presente data não existem contra o Imóvel questões ambientais e sociais incluindo, mas não se limitando a despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água; depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambientais; conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos; ou quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões humanas, de saúde, ambientais, sociais ou de saúde e segurança; (vi) conduzem seus negócios e operações em cumprimento a todas as leis e regulamentos aplicáveis e, conforme aplicável, estão devidamente qualificadas ou registradas para o exercício das atividades de construção e incorporação, entre outras relacionadas ao seu negócio; (vii) até presente data não existem questões, notificações dos órgãos responsáveis e/ou demandas referentes a inadequação ou irregularidade de construções no Imóvel com relação às normas de uso e ocupação do solo, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento do solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido à inserção em área de preservação ambiental ou área de preservação permanente, e de qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive socioambiental; (viii) não há reclamações socioambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por



objeto o Imóvel, sendo certo que frequentemente envia seus melhores esforços para monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar impactos ambientais não antevistos até presente data, relacionados ao Imóvel, bem como evitar a prática de atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou proveito criminoso da prostituição; (ix) na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ou questões socioambientais ou de restrição de uso e ocupação do solo relacionadas a futuros empreendimentos imobiliários no Imóvel, responsabilizar-se-ão integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão socioambiental, ainda que venham a ser cobrados posteriormente à eventual excussão da presente garantia; (x) o Imóvel não está localizado em terras de ocupação indígena ou quilombola, e está livre de materiais considerados perigosos pelas leis brasileiras vigentes; (xi) adotou seus melhores esforços para monitorar seus fornecedores diretos e relevantes no que diz respeito a impactos ambientais, respeito às legislações social e trabalhista, normas de saúde e segurança ocupacional, bem como a inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil; (xii) até a presente data, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante na **DEVEDORA**, na **HIPOTECANTE** ou na **INCORPORADORA** ou controladas, em suas condições financeiras ou em suas atividades, que possam afetar a capacidade da **DEVEDORA**, da **HIPOTECANTE** ou da **INCORPORADORA** de cumprir com suas obrigações pecuniárias previstas neste instrumento; e (xii) todas as declarações acima prestadas são verdadeiras e corretas.

7.6. Das Declarações da CREDORA. A **CREDORA** faz as seguintes declarações nesta data: (i) Constituição e Existência. A **CREDORA** possui plenos poderes e total capacidade para celebrar este instrumento, assumir as obrigações que lhes cabem por força desta escritura e cumprir e observar as disposições aqui contidas; (ii) Autorizações e Não Violação. A **CREDORA** tomou todas as medidas necessárias para

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)



10832602036683.000261533-8

Pag. 32/154

autorizar a celebração desta escritura, bem como para cumprir com as obrigações aqui previstas. A celebração desta escritura e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule a **CREDORA**; (iii) Obrigação Válida. O presente instrumento constitui uma obrigação lícita, válida e exequível da **CREDORA**; (iv) Contratos no Curso Normal dos Negócios. A **CREDORA** desde já expressamente anui, sem a necessidade de consulta aos titulares de CRI, em assembleia geral, para todos os fins, que a **HIPOTECANTE** poderá firmar (a) contratos de locação tendo por objeto parte ou a totalidade das Unidades Hipotecadas, independentemente do prazo de locação estipulado, ou (b) outros contratos relacionados às Unidades Hipotecadas desde que não possam interferir, impactar ou de qualquer outra forma afetar adversamente a garantia; em qualquer caso desde que o faça em exercício de suas atividades sociais ou (c) contratos de compra e venda, permuta ou qualquer outro tipo de alienação das Unidades Hipotecadas, no todo ou em parte, em uma ou mais transações, sucessivas ou não, observados os termos da Cláusula 18.1 abaixo; e (v) Destinação Exclusiva. A **CREDORA** reconhece e concorda, para todos os fins, que esta hipoteca se destina, única e exclusivamente, a garantir as Obrigações Garantidas. A **CREDORA** compromete-se a não ceder ou transferir, total ou parcialmente, seja a que título, tempo ou modo for, os seus direitos em razão desta escritura, salvo se previamente autorizado, por escrito, pela **HIPOTECANTE**. **7.7. Validade das Declarações**. As declarações e garantias prestadas e pela **DEVEDORA**, pela **HIPOTECANTE** e pela **INCORPORADORA** neste instrumento são legítimas, verídicas, válidas e não Obrigações Garantidas. As declarantes responsabilizam-se por eventuais prejuízos comprovados que decorram da falta de veracidade ou inexatidão destas declarações, sem prejuízo do direito da **CREDORA** de declarar vencida antecipadamente o CRI e executar a presente garantia. **7.7.1.** As declarações prestadas pela **DEVEDORA**, pela **HIPOTECANTE** e pela **INCORPORADORA** neste instrumento deverão ser válidas e subsistir até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, ficando a **DEVEDORA** responsável por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

advocaticios) incorridos e comprovados pela **CREDORA** em razão da falsidade, inveracidade, inexatidão ou incorreção de qualquer das declarações prestadas pela **DEVEDORA**, pela **HIPOTECANTE** e pela **INCORPORADORA**, sem prejuízo do direito da **CREDORA** de declarar vencidas antecipadamente todas as Obrigações Garantidas e executar a presente garantia. **7.7.2.** Sem prejuízo do disposto acima, a **DEVEDORA**, a **HIPOTECANTE** e a **INCORPORADORA** obrigam-se a notificar, na mesma data em que tomarem conhecimento, a **CREDORA** caso qualquer das declarações prestadas seja considerada falsa, inverídica, inexata e/ou incorreta. **8. VENCIMENTO ANTECIPADO – 8.1.** Mediante a ocorrência de qualquer uma das hipóteses descritas a seguir, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"), todas as obrigações constantes deste instrumento serão declaradas antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Geral de Debenturista ou de Assembleia Geral de Titulares dos CRI, pelo que se exigirá da **DEVEDORA** o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Valor Devido Antecipadamente, conforme definido na Escritura de Emissão ("Vencimento Antecipado Automático"): (i) descumprimento, pela **DEVEDORA**, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, na respectiva data de pagamento estabelecida na Escritura de Emissão, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data do respectivo inadimplemento; (ii) (a) decretação de falência da **DEVEDORA**, da **HIPOTECANTE** e/ou de suas Controladas, conforme definido na Escritura de Emissão; (b) pedido de autofalência formulado pela **DEVEDORA** e/ou pelas suas Controladas; (c) pedido de falência da **DEVEDORA**, da **HIPOTECANTE** e/ou de suas Controladas, formulado por terceiros, não contestado judicialmente no prazo legal; ou (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da **DEVEDORA**, da **HIPOTECANTE** e/ou de suas Controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (iii) liquidação, dissolução ou extinção da **DEVEDORA** e/ou da **HIPOTECANTE**; (iv) caso, por qualquer motivo, a **DEVEDORA** deixe de destinar a integralidade dos Recursos, conforme definidos na Escritura de Emissão, líquidos obtidos com a



União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)



10832602036683.000261534-6



Pag.

34/1/94



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

emissão das Debêntures na forma prevista na Escritura de Emissão; (v) transformação do tipo societário da **DEVEDORA**, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; (vi) se a Escritura de Emissão, o Termo de Securitização, ou qualquer de suas disposições, for declarada inválida, ineficaz, nula ou inexequível, por qualquer lei ou norma regulatória, ou por decisão judicial ou sentença arbitral; (vii) na hipótese de a **DEVEDORA**, a **HIPOTECANTE** e/ou qualquer empresa integrante de seu Grupo Econômico, conforme definido na Escritura de Emissão, e/ou qualquer de suas controladas praticar qualquer ato visando a anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial a Escritura de Emissão, o Termo de Securitização, ou qualquer documento relativo à Operação de Securitização envolvendo os CRI ou qualquer das suas respectivas cláusulas; (viii) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental brasileira que afete todos ou substancialmente todos os ativos da **DEVEDORA** e que cause um Efeito Adverso Relevante, conforme definido na Escritura de Emissão; (ix) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela **DEVEDORA**, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão ou em qualquer documento da Operação de Securitização dos CRI, exceto se previamente aprovado pela **CREDORA**, a partir de consulta aos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI especialmente convocada com esse fim; ou (x) redução do capital social da **DEVEDORA**, exceto (a) se previamente autorizado, de forma expressa e por escrito, pela **CREDORA**, após consulta aos Titulares dos CRI e (b) realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações. **8.2.** Mediante a ocorrência de qualquer uma das hipóteses descritas a seguir, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, os "Eventos de Vencimento Antecipado"), a **CREDORA** e/ou o **AGENTE FIDUCIÁRIO** convocarão uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, para que os Titulares dos CRI deliberem pela não declaração ou não do vencimento antecipado das Debêntures ("Vencimento Antecipado Não Automático" e, em



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

conjunto com o Vencimento Antecipado Automático, "Vencimento Antecipado"), observadas as disposições procedimentais previstas na Cláusula 8 na Escritura de Emissão: (i) inadimplemento, pela **DEVEDORA** e/ou por qualquer de suas Controladas, de qualquer Obrigação Financeira, conforme definida na Escritura de Emissão, incluindo as obrigações pecuniárias assumidas no âmbito dos mercados financeiro e de capitais, no Brasil e/ou no exterior, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme o caso, em um período de 12 (doze) meses a contar da data da assinatura da Escritura de Emissão, exceto se sanado no prazo previsto no respectivo contrato ou, na hipótese de não haver prazo para tal finalidade no respectivo contrato, em 5 (cinco) Dias Úteis; (ii) vencimento antecipado de qualquer dívida da **HIPOTECANTE** e/ou de qualquer de suas Controladas, incluindo as obrigações pecuniárias assumidas no âmbito dos mercados financeiro e de capitais, no Brasil e/ou no exterior, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a 15% (quinze por cento) do patrimônio líquido da **HIPOTECANTE** apurado em 31 de julho de 2020, ou o seu equivalente em outras moedas, conforme o caso, em um período de 12 (doze) meses a contar da data da assinatura desta Escritura de Emissão, exceto (a) pelo Financiamento da Caixa Econômica Federal ou (b) se sanado no prazo previsto no respectivo contrato ou, na hipótese de não haver prazo para tal finalidade no respectivo contrato, em 5 (cinco) Dias Úteis. A hipótese aqui descrita somente será verificada e, adicionalmente, somente poderá ser considerada um Evento de Vencimento Antecipado a partir do 1º (primeiro) Dia Útil após o prazo de 6 (seis) meses contados da Data de Integralização; (iii) descumprimento, pela **DEVEDORA** e/ou por qualquer de suas Controladas, de qualquer decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso que determine a realização de pagamento, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme o caso, em um período de 12 (doze) meses a contar da data da assinatura da Escritura de Emissão, exceto se o inadimplemento for sanado ou se tal decisão, judicial ou arbitral, for extinta ou tiver sua eficácia suspensa no



10832602036683.000261535-4



prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de publicação da referida decisão;

(iv) descumprimento, pela **HIPOTECANTE**, de qualquer decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso que determine a realização de pagamento, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a 15% (quinze por cento) do patrimônio líquido da **HIPOTECANTE** apurado em 31 de julho de 2020, ou o seu equivalente em outras moedas, conforme o caso, em um período de 12 (doze) meses a contar da data da assinatura da Escritura de Emissão, exceto se o inadimplemento for sanado ou se tal decisão, judicial ou arbitral, for extinta ou tiver sua eficácia suspensa no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de publicação da referida decisão. A hipótese aqui descrita somente será verificada e, adicionalmente, somente poderá ser considerada um Evento de Vencimento Antecipado a partir do 1º (primeiro) Dia Útil após o prazo de 12 (doze) meses contados da Data de Integralização; (v) caso a Escritura de Emissão, ou quaisquer outros Documentos da Operação envolvendo os CRI seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma, extinto, observado que, no que se refere a prestadores de serviço, o vencimento antecipado aqui previsto somente ocorrerá após transcorrido o prazo para substituição do prestador de serviço, previsto no respectivo contrato, e este não seja substituído; (vi) inadimplemento, pela **DEVEDORA**, de qualquer obrigação não pecuniária a ela atribuída, relacionada às Debêntures, esteja ela prevista na Escritura de Emissão e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas, no Contrato de Cessão Fiduciária e neste instrumento, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo aqui descrito não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado; (vii) se for protestado qualquer título de crédito contra a **DEVEDORA** e/ou contra qualquer de suas Controladas em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), em um período de 12 (doze) meses a contar da data da assinatura da Escritura de Emissão, exceto se, no prazo legal, tiver sido validamente comprovado à **CREDORA** que o(s) protesto(s) foi(foram): (a)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

cancelado(s) ou suspenso(s); (b) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro; ou (c) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo; (viii) se for protestado qualquer título de crédito contra a **HIPOTECANTE** e/ou contra qualquer de suas Controladas em valor individual ou agregado igual ou superior a 15% (quinze por cento) do patrimônio líquido da **HIPOTECANTE** apurado em 31 de julho de 2020, em um período de 12 (doze) meses a contar da data da assinatura da Escritura de Emissão, exceto se, no prazo legal, tiver sido validamente comprovado à **CREDORA** que o(s) protesto(s) foi(foram): (a) cancelado(s) ou suspenso(s); (b) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro; ou (c) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo. A hipótese aqui descrita somente será verificada e, adicionalmente, somente poderá ser considerada um Evento de Vencimento Antecipado a partir do 1º (primeiro) Dia Útil após o prazo de 6 (seis) meses contados da Data de Integralização, conforme definido na Escritura de Emissão; (ix) no caso de constituição de qualquer Ônus, conforme definido na Escritura de Emissão, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, sobre os Créditos Imobiliários, conforme definidos na Escritura de Emissão, ou sobre qualquer Garantia, conforme definida na Escritura de Emissão, incluindo Ônus constituídos para fins de garantir qualquer Obrigação Financeira, conforme definida na Escritura de Emissão; (x) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil; (xi) caso as Garantias, conforme definidas na Escritura de Emissão, após constituídas, venham a se tornar, total ou parcialmente, inválidas, nulas, ineficazes ou inexequíveis exceto durante o período de suspensão no caso de deferimento do processamento da recuperação judicial da Emissora, conforme previsto no artigo 6º da Lei 11.101 de 9 de fevereiro de 2020, conforme alterada; (xii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela **DEVEDORA** e/ou por qualquer de suas Controladas, bem como para o cumprimento de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão desde que a **DEVEDORA** não venha a tomar as medidas legais competentes, dentro do prazo legal, para suspender ou cancelar o ato administrativo que determinou a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das



União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)



10832602036683.000261536-2



Pag.

38/59



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

autorizações e licenças, observado que a falta de regularização de autorizações e licenças poderá ser amortizada extraordinariamente pelo VMD, conforme constante na Cláusula abaixo; (xiii) distribuição e/ou pagamento, pela **DEVEDORA**, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da **DEVEDORA**, caso a **DEVEDORA** esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias perante a Debenturista e, conseqüentemente aos Titulares dos CRI, estabelecidas na Escritura de Emissão, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos na Lei das Sociedades por Ações; (xiv) caso qualquer Autoridade, conforme definida na Escritura de Emissão, ingresse com qualquer ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) contra a **DEVEDORA** e/ou suas Controladas, subsidiárias, coligadas, sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, executivos (estes últimos desde que sempre agindo comprovadamente em nome da **DEVEDORA** e/ou suas Controladas, subsidiárias, coligadas, sociedades sob controle comum) e/ou qualquer pessoa natural ou jurídica autora, coautora ou partícipe do ato ilícito, em qualquer caso, agindo, comprovadamente, em proveito de tais empresas, em decorrência de condutas relacionadas à violação de qualquer dispositivo de qualquer lei e/ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária e/ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei de Lavagem de Dinheiro e as Normas Anticorrupção; (xv) interrupção das atividades da **DEVEDORA** e/ou da **HIPOTECANTE** que gere Efeito Adverso Relevante, conforme definido na Escritura de Emissão, às suas operações por prazo superior a 10 (dez) dias corridos, determinada por ordem judicial ou qualquer outra autoridade; competente; (xvi) decisão condenatória proferida por qualquer Autoridade em decorrência de ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) contra a **DEVEDORA** e/ou suas Controladas, subsidiárias, coligadas, sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, executivos e agindo em nome de tais empresas, em decorrência de condutas relacionadas à violação da Legislação Socioambiental em vigor, em especial, mas não se limitando, (a) à legislação e regulamentação relacionadas à



39/54



saúde à segurança ocupacional e ao meio ambiente, bem como (b) ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, exceto por aqueles descumprimentos que estejam sendo questionados judicial ou administrativamente pela **DEVEDORA** e para os quais seja obtido efeito suspensivo no prazo de até 10 (dez) dias contados do respectivo questionamento, não sendo a referida exceção aplicável a descumprimentos referentes à matérias de trabalho com condições análogas à de escravo; (xvii) provarem-se (a) falsas ou enganosas, e/ou (b) revelarem-se incorretas, inconsistentes, incompletas ou imprecisas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações prestadas pela **DEVEDORA** na Escritura de Emissão; (xviii) alteração (a) do controle acionário direto e/ou indireto da **DEVEDORA** e/ou da **HIPOTECANTE** e/ou (b) do controle acionário direto e/ou indireto de qualquer de suas Controladas. Para os fins aqui previstos, será dispensada qualquer manifestação da Debenturista e/ou dos titulares dos CRI, no caso de alteração de controle direto e/ou indireto da **HIPOTECANTE** em observância às exceções previstas no item "xxii" abaixo e eventual combinação de negócios envolvendo a **HIPOTECANTE**, incluindo, mas não se limitando, a operação envolvendo a Tecnisa S.A. divulgada pela **HIPOTECANTE** em Fato Relevante do dia 19 de agosto de 2020; (xix) liquidação, dissolução ou extinção das Desenvolvedoras; (xx) alteração, sem autorização prévia da **CREDORA**, a partir de consulta aos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI especialmente convocada com esse fim, nos termos do Termo de Securitização, das atividades principais desenvolvidas pela **DEVEDORA** constantes do seu objeto social, de forma que seja conflitante com os termos da Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos relacionados à Oferta; (xxi) cisão, fusão ou incorporação da **DEVEDORA** e/ou de qualquer de suas Desenvolvedoras, conforme definidas na Escritura de Emissão, exceto: (a) pela incorporação, pela **DEVEDORA** (de modo que a **DEVEDORA** seja a incorporadora), de qualquer de suas Desenvolvedoras; (b) pela reorganização societária realizada exclusivamente por e entre as Desenvolvedoras da **DEVEDORA**; (c) reorganização societária que transferirá à **DEVEDORA**, a

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)



10832602036683.000261537-0



Pag. 40/54



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

participação societária detida pela **HIPOTECANTE** no capital social das Desenvolvedoras; ou (d) se previamente autorizado pela Debenturista e por Assembleia Geral de Titulares dos CRI; (xxii) a realização de cisão, fusão, incorporação ou qualquer outra forma de reestruturação societária envolvendo a **HIPOTECANTE**, que implique em diminuição de ativos, na data-base de 31 de julho de 2020, no valor superior a 40% (quarenta por cento) de seu patrimônio ou ocasione decréscimo de seu patrimônio líquido, na data-base de 31 de julho de 2020, em valor superior a 20% (vinte por cento) do seu atual Patrimônio Líquido, sem anuência prévia da Debenturista e/ou dos titulares dos CRI. Para todos os fins da Escritura de Emissão, qualquer reestruturação societária da **HIPOTECANTE** para (a) incorporar, direta ou indiretamente, suas controladas, coligadas ou afiliadas; (b) cindir, fundir e incorporar sociedades (inclusive por meio de incorporação de ações), com atividades correlatas ou complementares da **HIPOTECANTE**, inclusive aquelas promovidas para segregar atividades, isolar riscos ou expandir o atual mercado de atuação da **HIPOTECANTE**; ou (c) a incorporação da totalidade das ações de emissão da **HIPOTECANTE** por outra companhia, desde que a sucessora permaneça com o capital aberto, estão previa e expressamente autorizadas, dispensando qualquer anuência prévia da Debenturista e/ou dos titulares dos CRI; (xxiii) contrair mútuos, adiantamentos ou quaisquer espécies de empréstimos, exceto (a) para as Desenvolvedoras, desde que para fins de execução das obras ou demais custos relacionados ao desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos e que as Debêntures tenham sido amortizadas extraordinariamente em valor equivalente ao mútuos, adiantamentos ou quaisquer espécies de empréstimos; ou (b) se previamente autorizado pela **CREDORA**, a partir de consulta aos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI especialmente convocada com esse fim; (xxiv) caso seja observado patrimônio líquido negativo em qualquer das Desenvolvedoras. Para os fins aqui previstos, a **DEVEDORA** deverá enviar os demonstrativos financeiros das Desenvolvedoras para a **CREDORA** e ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** dos CRI na periodicidade e prazo previstos na Cláusula 9.1.(i)(d) da Escritura de Emissão; ou (xxv) caso não seja observado o Índice Mínimo de



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Garantias, conforme definido e calculado na Escritura de Emissão, e que não tenha sido realizada a amortização extraordinária ou sua recomposição por meio da constituição de outras garantias aceitas pela **CREDORA**, desde que aprovadas pelos Titulares dos CRI. **9. EXCUSSÃO DA GARANTIA – 9.1.** Vencida e não paga parte ou totalidade das Obrigações Garantidas ou na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, e após a declaração do vencimento antecipado do CRI, ou no caso de vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido devidamente quitadas, a hipoteca ora constituída sobre as Unidades Hipotecadas poderá ser executada para a satisfação da Dívida (conforme definido na Cláusula 9.3 (i) abaixo), nos termos desta escritura. **9.2.** Se, executada a presente garantia hipotecária, o produto dos recursos apurados não bastarem para o pagamento do valor total das Obrigações Garantidas, continuará a **DEVEDORA** responsável pelo saldo devedor das Obrigações Garantidas, sem prejuízo dos acréscimos de encargos moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação. **9.3.** Para fins da excussão, do leilão e para todos os fins do presente instrumento, as partes adotam os seguintes conceitos: (i) “Dívida” significa o Valor Total da Emissão devido pela **DEVEDORA**, decorrente do não pagamento dos valores devidos até a Data de Vencimento ou da declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, acrescido das seguintes quantias: a) valor do saldo em aberto dos valores devidos à **CREDORA** nos termos da Escritura de Emissão, incluindo os valores vencidos e não pagos, corrigidos monetariamente até a data do efetivo pagamento, e acrescidos das respectivas multas moratórias e outras despesas, conforme indicado na Cláusula 2.2 e respectivos subitens; b) despesas de contas de água, luz e gás vencidas e não pagas à data do leilão, se for o caso; c) impostos, foros ou contribuições eventualmente incidentes sobre as Unidades Hipotecadas vencidos e não pagos à data do leilão, se for o caso; d) custeio dos reparos efetivamente necessários à reposição das Unidades Hipotecadas em bom estado de manutenção e conservação, a menos que a **HIPOTECANTE** já o tenha devolvido em tais condições à **CREDORA** ou ao adquirente. (ii) “Despesas”



União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)



10832602036683.000261538-9



Pag. 42/54



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

significa a soma dos valores despendidos para a excussão da garantia e para a realização do público leilão para venda das Unidades Hipotecadas, nos termos desta escritura. **9.4.** O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Garantia. **9.5.** A excussão total ou parcial da garantia hipotecária prestada neste instrumento não afetará de forma alguma o direito da **CREDORA** em iniciar qualquer outro procedimento, judicial ou extrajudicial, com o objetivo de executar eventuais outras garantias prestadas nos Documentos da Operação, se for o caso. **9.6.** A **DEVEDORA** é responsável pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre as Unidades Hipotecadas, inclusive até a sua adjudicação ou alienação por procedimento de excussão, se for o caso. **10. NOTIFICAÇÃO – 10.1** Todas as comunicações entre as Partes deverão ser sempre feitas por escrito e encaminhadas para os seguintes endereços: (i) Se para a **DEVEDORA: NOVUM DIRECTIONS INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 3º andar, parte, conjunto 32, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900 - São Paulo, SP, Tel.: (11) 3025-9111 / (11) 3025- 9091, E-mail: aackermann@gafisa.com.br e ihartmann@gafisa.com.br, Aos cuidados de: André Ackermann e Isaac Hartmann; (ii) Se para a **CREDORA:RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 4.440, 11º andar, parte, CEP 04538-132 – São Paulo, SP, Flávia Palacios, Telefone: (11) 3127-2700 , E-mail: servicing@rbsec.com; (iii) Se para a **HIPOTECANTE: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; (iv) Se para a **INCORPORADORA: I490 AFONSO DE FREITAS SPE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek n.º 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, sala 01, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição,



CEP 04543-90, 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; (v) Se para o **AGENTE FIDUCIÁRIO: 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, Telefone: (11) 3090-0447, E-mail: spestruturacao@simplicpavarini.com.br, **10.2.** Todas e quaisquer notificações, instruções e comunicações nos termos desta escritura serão válidas e consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio ou ainda por telegrama enviado aos endereços acima. **10.3.** As comunicações feitas por fax ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. **10.4.** A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, em até 2 (dois) dias contados da sua ocorrência. **10.5.** Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto na Cláusula 10.4 acima serão arcados pela Parte inadimplente. **10.6.** As comunicações, avisos ou notificações enviadas nas formas previstas neste instrumento serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante de qualquer das Partes. **11. INDEPENDÊNCIA DAS DISPOSIÇÕES – 11.1.** Caso qualquer disposição desta escritura seja considerada inválida, ilegal ou inexequível nos termos da legislação aplicável, tal disposição será ineficaz apenas na medida de referida invalidade, ilegalidade ou inexequibilidade e não deverá afetar quaisquer demais disposições do presente instrumento ou a validade, legalidade ou exequibilidade 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 instrumento para substituir qualquer tal disposição afetada por uma nova disposição que (i) reflita sua intenção original e (ii) seja válida

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Uniao Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)



10832602036683.000261539-7



e vinculativa. **12. AUSÊNCIA DE RENÚNCIAS – 12.1.** A **DEVEDORA**, a **HIPOTECANTE** e a **INCORPORADORA** reconhecem que: (i) os direitos e recursos nos termos desta escritura e da Escritura de Emissão 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, de direito ou faculdade assegurado neste instrumento, 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 instrumento. **12.2.** A **DEVEDORA**, a **HIPOTECANTE** e a **INCORPORADORA** não poderão renunciar e/ou dispor de qualquer dos direitos, garantias e prerrogativas de sua titularidade relativa às Unidades Hipotecadas, sem a prévia e expressa autorização, por escrito, da **CREDORA**. **13. SOBREVIVÊNCIA – 13.1.** A todo momento, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas e a resolução do presente instrumento, (i) todos os acordos, declarações e garantias objeto desta escritura, incluindo seus respectivos anexos, permanecerão em pleno vigor e efeito; (ii) a **HIPOTECANTE** permanecerá obrigada pelo presente instrumento; e (iii) as Unidades Hipotecadas permanecerão sujeitas ao direito de garantia outorgado pelo presente instrumento. **13.2.** As Partes concordam que, caso, por qualquer motivo, este instrumento 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. DESPESAS RELATIVAS AO REGISTRO – 14.1.** Todos os custos e emolumentos relativos ao registro desta escritura e dos seus eventuais aditamentos, se houver, nos Registro de Imóveis competente, bem como os custos com emolumentos e taxas de cartório despendidos com tais registros serão pagos pela **DEVEDORA**, nos termos da Cláusula 3.2 acima.



VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTEIRAÇÃO, FALSIFICAÇÃO OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

14.2. As Partes concordam que quaisquer outros valores relacionados ao registro desta escritura e dos seus eventuais aditamentos no Registro de Imóveis competente, incluindo, mas sem limitação, custos com regularização e/ou outras medidas, correrão por conta da **DEVEDORA**, e serão pagos com recursos disponíveis no patrimônio separado. **15. CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA – 15.1.**

As Partes obrigam-se a não ceder ou transferir, total ou parcialmente, os seus direitos e/ou obrigações decorrentes desta escritura, salvo mediante prévia e expressa autorização da outra parte. **16. IRREVOGABILIDADE E SUCESSÃO – 16.1.**

Os direitos e obrigações constituídos por força do presente instrumento obrigam as Partes em caráter irrevogável e irretroatável, 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. **17.**

ALTERAÇÕES DO CONTRATO – 17.1. Todas e quaisquer alterações do presente instrumento somente serão válidas quando celebradas por escrito e assinadas por todas as Partes desta escritura, na forma prescrita em lei. Todos os aditivos desta escritura deverão ser apresentados pela **DEVEDORA** para registro, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar da celebração do referido aditivo junto ao Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente. **18. LIBERAÇÕES**

PARCIAIS E RESOLUÇÃO – 18.1. Fica estabelecido que a **HIPOTECANTE** e a **INCORPORADORA** poderão comercializar as Unidades Hipotecadas, devendo submeter à **CREDORA**, para ciência e mensalmente, informações sobre a formalização de compromissos de venda e compra, mesmo que sem financiamento, mediante a entrega de cópia dos respectivos instrumentos. **18.1.1. A CREDORA** somente liberará a hipoteca sobre a respectiva Unidade Hipotecada cujo valor mínimo de desligamento ("VMD") tenha sido integralmente liquidado e desde que não exista qualquer inadimplemento contratual pela **DEVEDORA** e pela **HIPOTECANTE**. O pagamento do VMD deverá ser feito concomitantemente à liberação parcial da garantia em relação à unidade alienada, o que deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados do envio de notificação à **CREDORA** nesse sentido.



União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)



10832602036683.000261540-0



18.1.2. As Partes estabelecem os valores indicados na Cláusula 2.1.3 como valor de VMD para as Unidades Hipotecadas. **18.1.3.** O VMD será atualizado anualmente, com base no Índice Nacional de Custo de Construção – INCC. **18.1.4.** A **DEVEDORA** deverá indicar por escrito as Unidades Hipotecadas que deseja baixar a hipoteca e a forma de liquidação do VMD, sendo certo que, observado o VMD, a **CREDORA** não poderá se recusar a realizar a liberação requerida. **18.1.5.** Em caso de vendas cujos valores sejam inferiores ao VMD, a **DEVEDORA** deverá fazer a amortização da diferença necessária para cobrir esse valor, facultado também, mediante carta específica, a solicitar que este pagamento seja feito por meio de compensação com o total de recursos a receber. **18.2.** Sem prejuízo do quanto disposto na Cláusula 18.1, uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas, a **CREDORA** obriga-se a assinar e aperfeiçoar, em até 30 (trinta) dias, todos os documentos para que a **HIPOTECANTE** possa proceder a todas as averbações exigidas de forma a tornar perfeita a liberação da hipoteca ora contratada, por meio da assinatura de Termo de Liberação de Garantia nos termos do **ANEXO II**, por escrito, devendo ser disponibilizada uma via escrita, com firma reconhecida e acompanhada de cópias autenticadas dos documentos societários de representação dos signatários da **CREDORA** para a **HIPOTECANTE**, sendo certo que quaisquer despesas incorridas pela **CREDORA** com relação ao acima disposto serão arcadas pela **HIPOTECANTE**. **18.3.** Eventual atraso nos prazos de liberação previstos nas Cláusulas 18.1 e 18.2, decorrente de culpa ou dolo da **CREDORA**, não deverá resultar em qualquer penalidade ou prejuízo à **HIPOTECANTE** perante quaisquer terceiros, inclusive adquirentes. **18.4.** Nenhuma liberação do presente instrumento ou do direito de garantia criado e comprovado pelo presente instrumento será válida se não for assinada pela **CREDORA**. **19. MULTIPLICIDADE DE GARANTIAS – 19.1.** No exercício de seus direitos e recursos contra a **HIPOTECANTE**, nos termos desta escritura, da Escritura de Emissão e de qualquer outro instrumento, a **CREDORA** poderá, em caso de comprovada inadimplência, executar todas e quaisquer garantias concedidas no contexto da emissão do CRI, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com



isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas. **20. DOCUMENTOS APRESENTADOS:** Pela **DEVEDORA**, pela **HIPOTECANTE** e pela **INCORPORADORA** foram apresentadas as seguintes certidões: **20.1.** certidão digital da matrícula 126.142 do 1º Oficial de registro de imóveis da Capital; **20.2.** atos constitutivos das partes e certidão de breve relato emitida pela JUCESP; **20.3.** certidão negativa de débitos trabalhistas em nome da devedora nº 21631839/2020, emitida aos 04/09/2020 e válida até 02/03/2021; **20.4.** certidão de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união emitida às 12:06:28 do dia 20/08/2020, válida até 16/02/2021, código de controle B1BC.D0F0.FC65.67FD; **20.5.** certidão positiva de débitos trabalhistas em nome da hipotecante nº 22421732/2020, emitida aos 08/09/2020, válida até 06/03/2021; **20.6.** certidão conjunta de débitos de tributos imobiliários nº 0000749356-2020 emitida no site da Prefeitura de São Paulo; **21. DISPOSIÇÕES FINAIS – 21.1.** A **DEVEDORA**, a **HIPOTECANTE** e a **INCORPORADORA**, neste ato, obrigam-se a assinar e aperfeiçoar todos os documentos e a proceder a todas as averbações exigidas de forma a tornar perfeita a hipoteca ora contratada em favor da **CREDORA**. **21.2.** As Partes, desde já, autorizam o registro do presente instrumento na matrícula do Imóvel e, ainda, requerem ao registrador que sejam praticados todos os atos registrários possíveis e, em caso de recusa ou impossibilidade de prática de qualquer deles decorrente desta escritura, seja aplicado o princípio da cindibilidade para que sejam realizadas as inscrições registrárias possíveis, independentemente de requerimento expresso para tal finalidade, com a elaboração, após os registros dos atos viáveis, de nota devolutiva motivadora da qualificação negativa daqueles considerados inviáveis. **21.3.** Para efeitos do disposto neste instrumento, entende-se por "Dia Útil" qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados nacionais. **21.4.** No caso de conflito entre os termos e as condições desta escritura e da Escritura de Emissão, as avenças contidas na Escritura de Emissão deverão prevalecer para todos os fins e efeitos de direito. **21.5.** A **DEVEDORA**, a **HIPOTECANTE** e a **INCORPORADORA**, neste ato, da forma mais ampla, total e irrestrita, obrigam-se a não realizar qualquer





Pag. 48 / 54



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

tipo de ato ou procedimento, judicial ou extrajudicial, que possa prejudicar o exercício, pela **CREDORA**, de seus direitos e garantias previstos neste instrumento e na Escritura de Emissão. **21.6. A HIPOTECANTE e a INCORPORADORA** emitirão, na data desta escritura, procuração na forma do Anexo I ao presente, nomeando e constituindo a **CREDORA** como sua mandatária com o fim especial e único de comparecer em escrituras públicas e instrumentos particulares de retificação e ratificação desta escritura, porventura necessários, decorrentes de exigências eventualmente formuladas pelo Registro de Imóveis competente, de forma a possibilitar o registro do presente instrumento na matrícula do Imóvel, podendo inclusive descrever o Imóvel e as Unidades Hipotecadas, fornecer informações cadastrais e outras, e desde que não sejam alteradas as condições comerciais ajustadas aqui e na Cédula, praticando, enfim, todo e qualquer ato que for preciso para o bom cumprimento deste mandato, vedado o substabelecimento, devendo este mandato ser considerado irrevogável, nos termos do artigo 683 e 684, do Código Civil Brasileiro. **21.7. A CREDORA**, em nenhuma hipótese, fará a administração de eventual empreendimento imobiliário existente sobre o Imóvel. **21.8.** Iniciado o procedimento de excussão da hipoteca ora constituída, a **DEVEDORA**, a **HIPOTECANTE** e a **INCORPORADORA** envidarão seus melhores esforços para contribuir com o pleno andamento do procedimento, bem como satisfação final dos Titulares dos CRI. **22. LEI APLICÁVEL E FORO – 22.1.** As Partes do presente instrumento elegem de maneira irrevogável o foro da Comarca do local do Imóvel como competente para conhecer e dirimir eventuais dúvidas e litígios decorrentes do presente instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. **22.2.** O presente instrumento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil. **23. DA ACEITAÇÃO – 23.1.** Pelas Partes foi-me dito que aceitam a presente escritura como está redigida, declarando, ainda, conjuntamente, que: **a)** estão cientes da necessidade do imediato registro da presente escritura pública junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, porquanto o disposto no artigo 1.492 do Código Civil; **b)** todo o referido é a expressão da verdade e de sua vontade; **c)** foram orientadas sobre a



responsabilidade civil e criminal por todos os documentos apresentados e por todas as declarações que prestaram; **d)** foram orientadas sobre as disposições da Lei Federal 7.433/1985 e Decreto regulamentador, notadamente no concernente aos requisitos para lavratura de escritura pública; e, **e)** requerem e autorizam o Registro de Imóveis competente a proceder todo e qualquer registro, averbações e/ou cancelamentos que se fizerem necessários à regularização da presente escritura. **24.**

DAS DECLARAÇÕES E RESPOSNSABILIDADES DAS PARTES: 24.1. Nos termos do item 60.2, da Seção V, Subseção I, do Capítulo XVI, das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais do Estado de São Paulo, a **HIPOTECANTE** deixa de apresentar a Certidão Negativa de Débitos, relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em conjunto com a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, em razão de ter aderido ao programa de parcelamento da Receita Federal que ainda está em processo de consolidação e que, portanto, impede a sua emissão imediata e com amparo na decisão do Conselho Superior da Magistratura - Apelação nº 1001067-92.2016.8.26.0625. A hipotecante se responsabiliza por eventuais cobranças que vierem a ser feitas pelo órgão competente em decorrência da não apresentação da CND na presente escritura, isentando esta Tabeliã, de quaisquer responsabilidades tributárias decorrentes deste ato. **25. DA INDISPONIBILIDADE:** De acordo com o

artigo 14 do Provimento 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça houve consulta por esta preposta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), no sítio www.indisponibilidade.org.br, acerca de decretação de indisponibilidade de bens das partes (devedora e hipotecante), até a presente data, NADA CONSTA em nome da DEVEDORA (6300.65c1.69ec.75d1.57e8.f404.b6c1.a176.8be9.e070) e CONSTAM 2 ocorrências em nome da HIPOTECANTE (bfc3.eb36.3f31.1765.fe56.b5ed.1326.21ca.590c.0469). **Pelos representantes das partes** foi dito que têm plena ciência da existência de indisponibilidade **positiva** que pesa em nome de Gafisa S.A., e que foram devidamente orientados por esta preposta acerca das implicações da decretação de indisponibilidade dos bens. Declarando, para tanto, os representantes das partes, que persistem no propósito de hipoteca-los mesmo assim, isentando este

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURAS OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO





Pag.

50

1514



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

tabelionato de qualquer reponsabilidade, dificuldade ou prejuízo porventura advindos dessa circunstância. Sendo assim, ficam as partes advertidas que terá como consequência a impossibilidade do registro desta escritura junto ao registro de imóveis enquanto vigente a restrição. Por sua vez, a hipotecante se obriga a regularizar e promover o levantamento das aludidas restrições a fim de possibilitar o registro da presente escritura, no prazo de 60 dias. **26.** As partes acordam sobre os textos que serão utilizados nos seguintes atos, conforme segue: **ANEXO I - PROCURAÇÃO.** A **GAFISA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 16101, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07, com registro na JUCESP sob o NIRE 35.300.147.952; e a **I490 AFONSO DE FREITAS SPE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, sala 01, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-90, com seu contrato social consolidado datado de 20/12/2019, registrado na JUCESP sob nº 61.477/20-5 em sessão de 30/01/2020, NIRE nº 352359794-4 ("**Outorgantes**"), por este ato, de forma irrevogável e irretroatável, nomeiam e constituem sua bastante procuradora, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil Brasileiro, e observado o disposto em seus documentos societários, a **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários sob o nº 01840-6, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 4.440, 11º andar, parte, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.157.648 ("**Outorgada**"), para agir em nome das Outorgantes na mais ampla medida permitida pelas leis aplicáveis, podendo praticar os seguintes atos: comparecer em escrituras públicas e instrumentos particulares de retificação e ratificação da Escritura De Constituição De



Garantia Hipotecária, celebrada nesta data ("Escritura"), tendo por objeto a constituição de garantia hipotecária sobre o imóvel objeto da matrícula nº 126.142 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Imóvel"), para a prática de atos decorrentes de exigências eventualmente formuladas pelo Registro de Imóveis competente, de forma a possibilitar o registro da Escritura na matrícula do Imóvel, podendo, inclusive, descrever o Imóvel, fornecer informações cadastrais e outras, praticando, enfim, todo e qualquer ato que for preciso para o bom cumprimento deste mandato, inclusive quando da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definição constante na Escritura), sendo vedado o substabelecimento. 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 na Escritura. Essa procuração é outorgada como uma condição sob a Escritura e como um meio para o cumprimento das obrigações nele previstas em caso de inadimplência, e deverá ser irrevogável, válida e exequível até o término da Escritura. A presente procuração é outorgada de forma irrevogável e irretratável, conforme previsto nos artigos 683 e 684 do Código Civil Brasileiro. Esta procuração será válida pelo prazo de 1 (um) ano ou até o pagamento e liberação integral das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro. A presente procuração será regida e interpretada em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil. **Anexo II - TERMO DE LIBERAÇÃO DE HIPOTECA - Ilmo. Sr. Oficial do 1º Registro de Imóveis da Capital** - Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, 4.440, 11º Andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, inscrita na Comissão de Valores Mobiliários sob nº 01840-6, neste ato representado nos termos de seu Estatuto Social, vem, por meio da presente, autorizar a liberação de garantia de hipoteca constituída em seu favor pela GAFISA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 16101, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2,

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



União Internacional
do Notariado Latino
(Fundada em 1948)



10832602036683.000261543-5

Pag. 52 / 54

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, sob fração ideal do imóvel objeto da matrícula nº 126.142 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, Estado de São Paulo, conforme registro da garantia feito na matrícula 151.675 do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, diante do cumprimento das obrigações garantidas. A Credora autoriza, outrossim, que sejam procedidas as anotações que se façam necessárias para a liberação da referida garantia de hipoteca acima qualificada. Termos em que, Pede deferimento. São Paulo, data. **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO. 27. ENCERRAMENTO:** Assim o disseram e dou fé. Pediram-me e lhes lavrei esta escritura, a qual feita e lida por eles, por acharem em tudo conforme, outorgaram, aceitaram e assinam. Eu, Angelica Alves Rodrigues Almeida Taveira, Tabeliã Substituta, lavrei. Eu, Eduardo Aguiar de Oliveira, Tabelião Substituto, certifico que ANDRÉ LUIS ACKERMANN, SAULO DE AQUINO NUNES FILHO, DANIELLA BRAGA YAMADA, THIAGO FARIA SILVEIRA, IAN MASINI MONTEIRO DE ANDRADE e MATHEUS GOMES FARIA, já qualificados, concordam com os termos do presente ato, tendo manifestado suas vontades por meio de videoconferência arquivada em Pasta Eletrônica nestas Notas e o assinaram por meio de certificado digital aposto no documento eletrônico que contém os exatos termos deste Ato Notarial e que se encontra arquivado na referida Pasta Eletrônica, tudo nos termos do Provimento 100/2020 do Conselho Nacional de Justiça. Tabeliã R\$ 28.087,50 // Estado R\$7.982,77 // Secretaria da Fazenda R\$ 5.463,76 // PMSP: R\$ 600,72 // MP: R\$ 1.348,20 // Registro Civil: R\$ 1.478,29 // Tribunal de Justiça R\$ 1.927,69 // Santa Casa: R\$ 280,88 // Total: R\$ 47.169,81. Guia 180/20. Eu, (a.) ANGELICA ALVES RODRIGUES ALMEIDA TAVEIRA, Tabeliã Substituta, a lavrei. Eu, (a.) EDUARDO AGUIAR DE OLIVEIRA, Tabelião Substituto a subscrevi, e conferi e assino.(a.) **ANDRE LUIS ACKERMANN | SAULO DE AQUINO NUNES FILHO | DANIELLA BRAGA YAMADA | THIAGO FARIA SILVEIRA | IAN MASINI MONTEIRO DE ANDRADE | MATHEUS GOMES FARIA.** Nada mais; dou fé. Este 1º (primeiro) traslado que é cópia fiel do original, compõe-se de 54 página(s), com a



TABELIÃ PRISCILA DE CASTRO TEIXEIRA PINTO LOPES AGAPITO

rubrica seguinte e numeradas de 1 a 54, o qual foi expedido nesta data. Eu, EDUARDO AGUIAR DE OLIVEIRA, Tabelião Substituto, a conferi e subscrevo, dou fé e assino em público.

EM TESTEMUNHO DA VERDADE

Eduardo Aguiar de Oliveira

EDUARDO AGUIAR DE OLIVEIRA

Tabelião Substituto

29ª TABELIÃ DE NOTAS DA CAPITAL
EDUARDO AGUIAR DE OLIVEIRA
TABELIÃO SUBSTITUTO

Selo digital nº: 1123831TR000000005316820T - Valor R\$: R\$ 0,00

Selo digital nº: 1123831ES000000005271120V - Valor R\$: R\$ 47.169,81

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



União Internacional do Notariado Latino (Fundada em 1948)



10832602036683.000261544-3



Pag. 54/154



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo



e-notariado

MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: CS2KB-RMAKV-2QGC9-34TA8

Matrícula Notarial Eletrônica: 112383.2020.09.17.00000121-03

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ ANDRE LUIS ACKERMANN (CPF 271.838.378-07) em 17/09/2020 18:26
- ✓ IAN MASINI MONTEIRO DE ANDRADE (CPF 176.943.218-30) em 17/09/2020 19:10
- ✓ SAULO DE AQUINO NUNES FILHO (CPF 374.540.305-30) em 18/09/2020 13:16
- ✓ DANIELLA BRAGA YAMADA (CPF 361.371.958-48) em 18/09/2020 14:03
- ✓ THIAGO FARIA SILVEIRA (CPF 137.685.467-80) em 21/09/2020 12:10
- ✓ MATHEUS GOMES FARIA (CPF 058.133.117-69) em 21/09/2020 12:26
- ✓ Angelica Alves Rodrigues Almeida Taveira (CPF 263.799.488-64) em 21/09/2020 12:52
- ✓ EDUARDO AGUIAR DE OLIVEIRA (CPF 044.178.338-42) em 21/09/2020 14:45

Para verificar as assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

<https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/CS2KB-RMAKV-2QGC9-34TA8>