



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

PRIMEIRO ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N.º 51500044-2 –  
FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (“Aditamento”)

**A. QUADRO RESUMO**

**CREADOR:**

**COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Centro, CEP 90.560-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representado na forma do seu Estatuto Social (“Credor”).

**DEVEDORA/EMITENTE:**

**APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade anônima fechada, com sede social na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, 200, Bloco 3, Sala 401, Barra da Tijuca, CEP 22775-056, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.984.072/0001-60, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Devedora” ou “Emitente”).

**AVALISTA:**

**GAFISA S.A.**, sociedade por ações de capital aberto, com sede social na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 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, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Gafisa” ou “Avalista”);

E, ainda, na qualidade de interveniente:

**INTERVENIENTE ANUENTE:**

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, nova denominação da Isec Securitizadora S.A., sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora”).

Credor, Devedora, Avalista e a Securitizadora em conjunto denominados “Partes” e, individual e indistintamente denominadas “Parte”.

VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

**CONSIDERANDO QUE:**

(a) as Partes celebraram, em 08 de julho de 2021, a “Cédula de Crédito Bancário n.º 51500044-2 – Financiamento Imobiliário”, em processo de registro perante os cartórios competentes (“Cédula”); e

(b) as Partes resolvem celebrar o presente Aditamento para alterar as Condições Precedentes (conforme abaixo definido), constantes da Cláusula 2.2 e 2.3 da Cédula.

**I. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 1.1.** Observando o disposto no considerando (b), as Partes resolvem alterar a Cláusula 2.2 (c), 2.2. (d), 2.2. (e), 2.2. (g), bem como incluir na Cláusula 2.3. os itens (b) à (e), que passarão a vigor com a seguinte redação:

**“2.2. Condições Precedentes para a Primeira Integralização.** *A Primeira Integralização dos CRI encontra-se condicionada ao atendimento, de forma cumulativa, das condições precedentes listadas a seguir (“Condições Precedentes Primeira Integralização”):*

*c) Prenotação do Contrato de Cessão, perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de Porto Alegre/RS, do Rio de Janeiro/RJ e de São Paulo/SP;*

*d) Prenotação do Contrato de Cessão Fiduciária, perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Rio de Janeiro/RJ e São Paulo/SP, para a perfeita formalização da Cessão Fiduciária;*

*e) Prenotação desta Cédula, perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de Porto Alegre/RS, do Rio de Janeiro/RJ e de São Paulo/SP;*

*g) Prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária Ações, perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Rio de Janeiro/RJ e São Paulo/SP;*



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

**2.2 Condições Precedentes para as Integralizações**

**Subsequentes.** A segunda integralização dos CRI, bem como as integralizações subsequentes encontram-se condicionadas ao atendimento, de forma cumulativa, a cada nova integralização, das condições precedentes listadas a seguir ("Condições Precedentes Integralizações Subsequentes" e, em conjunto com as Condições Precedentes Primeira Integralização, as "Condições Precedentes"):

- a) *Cumprimento e/ou manutenção da totalidade das Condições Precedentes Primeira Integralização;*
- b) *Exclusivamente para a Segunda Integralização dos CRI, o registro do Contrato de Cessão, perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de Porto Alegre/RS, do Rio de Janeiro/RJ e de São Paulo/SP;*
- c) *Exclusivamente para a Segunda Integralização dos CRI, o registro do Contrato de Cessão Fiduciária, perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Rio de Janeiro/RJ e São Paulo/SP, para a perfeita formalização da Cessão Fiduciária;*
- d) *Exclusivamente para a Segunda Integralização dos CRI, o registro desta Cédula, perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de Porto Alegre/RS, do Rio de Janeiro/RJ e de São Paulo/SP;*
- e) *Exclusivamente para a Segunda Integralização dos CRI, o registro do Contrato de Alienação Fiduciária Ações, perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Rio de Janeiro/RJ e São Paulo/SP;"*
- f) *Exclusivamente para a Segunda Integralização dos CRI, o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;*
- g) *Exclusivamente para a Segunda Integralização dos CRI, apresentação à Securitizadora da comprovação da*



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

*contratação do Seguro de Responsabilidade Civil e do Seguro de Riscos de Engenharia e dos seus respectivos endossos à Securitizadora;*

- h) Exclusivamente para a Segunda Integralização do CRI, registro na JUCESP e na JUCERJA, conforme o caso, das aprovações societárias da Avalista e da Devedora, necessária para a realização da Operação de Securitização e a outorga das Garantias, conforme o caso, bem como a assunção de todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação;*
- i) Apresentação, pelo Agente de Medição, de Relatório de Medição em que não conste apontamento de atraso das obras do Empreendimento Imobiliário superior a 10% (dez por cento), comparativamente ao Cronograma de Obras apresentado pelo Agente de Medição na primeira Data de Medição, nos termos da Cláusula 3.4.3.1 abaixo;*
- j) A subscrição de CRI em montante equivalente a, no mínimo, o valor de cada integralização;*
- k) Atendimento da Razão Mínima de Garantia a partir do mês seguinte à Data da Primeira Integralização;*
- l) Comprovação do envio de notificação aos adquirentes que tenham celebrado Contratos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;*
- m) Cumprimento, pela Devedora e pela Avalista, de todas as obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas nos Documentos da Operação; e*
- n) Envio de declaração emitida pela Devedora e pela Avalista à Securitizadora atestando que (i) não se encontra em curso qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado e (ii) se encontram em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes desta Cédula e dos demais Documentos da Operação, na forma da minuta constante*



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

do Anexo V.

## **II. RATIFICAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES**

**2.1.** Todos os termos e condições da Cédula que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

**2.2.** Observados os ajustes expressamente acordados neste Aditamento, as Partes reconhecem que as disposições do presente Aditamento não alteram, ampliam, reduzem ou invalidam aquelas constantes na Cédula, de modo que a Cédula permanece integralmente vigente, ressalvado o disposto neste Aditamento, assim como os direitos e obrigações dele decorrentes, os quais deverão ser observados e cumpridos pelas Partes em sua totalidade.

**2.3.** As Partes, neste ato, expressamente ratificam e reafirmam todas as declarações e obrigações por elas assumidas nos termos da Cédula, que não tenham sido expressamente alteradas pelo presente Aditamento.

## **III. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**3.1.** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Aditamento. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a qualquer uma das partes do presente Aditamento, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas neste Aditamento ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**3.2.** As Partes declaram e reconhecem que o presente Aditamento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Aditamento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

**3.3.** O presente Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

**3.4.** Na hipótese de qualquer disposição do presente Aditamento ser julgado ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

**3.5.** As Partes concordam que o presente instrumento poderá ser assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 ("Lei 13.874/19"), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"). Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

3.5.1. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

3.5.2. Em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste Aditamento, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

#### **IV. DO FORO**

**4.1.** Fica eleito o Foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir qualquer dúvida suscitada sobre o presente com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E assim por estarem as Partes justas e contratadas, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, assinam a presente Aditamento em formato digital, para que produza um só e único efeito, na presença das 2 (duas) testemunhas que também assinam.

São Paulo, 21 de julho de 2021.



*VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)*

*(O final desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue a página de assinaturas.)*



VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

(Página 1/2 de assinaturas do Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 51500044-2 – Financiamento Imobiliário celebrada entre Companhia Hipotecaria Piratini – CHP, Apogee Empreendimento Imobiliário S.A., Gafisa S.A. e Virgo Companhia de Securitização, em 21 de julho de 2021)

**APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**

*Emitente*

---

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

---

Nome: Guilherme Augusto Soares  
Benevides  
CPF: 168.235.028-27  
Cargo: Diretor

**COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI – CHP**

*Credor*

---

Nome: Luis Felipe Carlomagno Carchedi  
Cargo: Diretor  
CPF: 488.920.760-00

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Interveniente Anuente*

---

Nome: Juliane Effting Matias  
CPF: 311.818.988-62  
Cargo: Diretora de Operações

---

Nome: Luisa Herkenhoff Mis  
CPF: 122.277.507-74  
Cargo: Procuradora





VIA NEGOCIÁVEL (ART. 29, §3º, DA LEI Nº 10.931/04)

*(Página 2/2 de assinaturas do Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 51500044-2 – Financiamento Imobiliário celebrada entre Companhia Hipotecaria Piratini – CHP, Apogee Empreendimento Imobiliário S.A., Gafisa S.A. e Virgo Companhia de Securitização, em 21 de julho de 2021)*

**GAFISA S.A.**

*Avalista*

---

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

---

Nome: Guilherme Augusto Soares  
Benevides  
CPF: 168.235.028-27  
Cargo: Diretor

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome: Ana Luiza Leandro Moraes Barros  
RG: 28.744.622-0 - SSP/SP  
CPF: 349.670.538-82

---

Nome: Vitor Bonk Mesquita  
RG: 54.089.720-6 SSP/SP  
CPF: 407.686.168-08