

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

Pelo presente “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”), de um lado, na qualidade de cedente:

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 (“Cedente”);

de outro lado, como cessionária:

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 (“Cessionária” ou “Securitizadora”).

e, ainda, na qualidade de interveniente anuente:

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”); e

GAFISA S.A., sociedade por ações, com sede 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 n.º 01.545.826/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Gafisa” ou “Avalista”).

(Cedente, Cessionária, Devedora e Gafisa, quando denominadas em conjunto, simplesmente “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”)

CONSIDERANDO QUE:

a) em 08 de julho de 2021, a Devedora emitiu, em favor da Cedente, a “*Cédula de Crédito Bancário n.º 51500044-2 – Financiamento Imobiliário*” (“CCB”), no valor principal de R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) (“Valor Principal”), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 (“Lei 10.931/04”), sendo certo que a finalidade da CCB é o financiamento imobiliário destinado exclusivamente à construção e/ou desenvolvimento do empreendimento denominado:

"*Empreendimento Cyano*", localizado na cidade de do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Lúcio Costa, depois do nº 4216, CEP 22620-172, Jacarepaguá, cuja incorporação encontra-se registrada no R. 27 do Registro Anterior, nº 14.753 e transportada à Av. 05 da Matrícula nº 454.655, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, em 25 de janeiro de 2010 ("Empreendimento Imobiliário");

b) a Devedora, na qualidade de devedora dos créditos imobiliários representados pela CCB, se obrigou a pagar em favor da Cedente o valor do financiamento imobiliário, acrescido de juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB ("Créditos Imobiliários");

c) a Cedente pretende ceder a totalidade dos Créditos Imobiliários à Cessionária, por meio deste Contrato de Cessão;

d) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 3º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514/97"), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 ("Instrução CVM 414"), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

e) a Securitizadora emitirá, após a cessão dos Créditos Imobiliários, 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos da "*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real, sob Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI");

f) ato contínuo, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 250ª Série da 4ª Emissão da Securitizadora ("CRI"), conforme o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 250ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização*", a ser celebrado, nesta data, entre a Securitizadora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, atuando por meio de sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização" e "Agente Fiduciário", respectivamente);

g) os CRI serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476" e "Oferta Restrita", respectivamente), estando, portanto, a distribuição automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476 ("Operação de Securitização"), nos termos

dispostos no "Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 250ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização", a ser celebrado, nesta data, entre a Cessionária e a Devedora ("Contrato de Distribuição");

h) as Partes se comprometeram, no âmbito e em virtude da cessão dos Créditos Imobiliários, a, em adição ao aval, constituir em favor da Cessionária, e em benefício dos titulares dos CRI, as garantias mencionadas na Cláusula Quinta deste Contrato, as quais permanecerão válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas;

i) Para fins deste Contrato, o termo "Documentos da Operação" significa, em conjunto: **(i)** a CCB; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** este Contrato de Cessão; **(iv)** o Contrato de Cessão Fiduciária; **(v)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; **(vi)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; **(vii)** o Contrato de Monitoramento; **(viii)** o Termo de Securitização; **(ix)** o Contrato de Distribuição; **(x)** o "*Instrumento Particular de Prestação de Serviços*", a ser celebrado entre a **CAPITAL FINANCE CONSULTORES LTDA**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.022.658/0001-43, a Securitizadora e a Devedora; e os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Emissão e que venham a ser celebrados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e

j) 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 igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato de Cessão, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições contratuais e legais, aplicáveis.

1. PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e os termos constantes deste Contrato de Cessão não expressamente aqui definidos, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato de Cessão no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação.

2. OBJETO

2.1. Cessão de Créditos: O presente Contrato de Cessão tem por objeto a cessão onerosa da Cedente à Cessionária, de forma irrevogável e irretratável, da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, nesta data, sem qualquer coobrigação da Cedente, em caráter irrevogável e irretratável, com a transferência de todos os direitos previstos na CCB ("Cessão").

2.1.1. A Cessionária, a partir desta data, manifesta sua expressa concordância com os termos e condições da CCB, obrigando-se, de forma irrevogável e irretroatável, a cumprir as obrigações nela estabelecidas.

2.2. Abrangência da Cessão: As Partes reconhecem que, nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil e artigos 21 e 22 da Lei nº 10.931, a cessão dos Créditos Imobiliários compreende, além da cessão ao direito de recebimento dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes especificamente aos Créditos Imobiliários. Desta forma, fica assegurado à Cessionária o exercício de qualquer direito titulado pela Cedente, no âmbito da CCB, o que inclui, mas não se limita (i) ao recebimento de comunicações, informações e notificações as quais seriam endereçadas à Cedente; (ii) ao recebimento de cópias de documentos; (iii) ao ressarcimento de despesas incorridas pelo Patrimônio Separado no âmbito da Oferta; (iv) à decisão acerca dos Créditos Imobiliários, inclusive acerca da definição de Eventos de Vencimento Antecipado das obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários, acrescidos de Juros Remuneratórios, atualização monetária e eventuais encargos moratórios; e (v) excussão das Garantias.

2.3. Cessão Boa, Firme e Valiosa: A Cedente se obriga a: **(i)** fazer a presente cessão sempre boa, firme e valiosa, de acordo com os seus termos e condições, inclusive perante a Devedora, adotando, em nome da Cessionária, quando necessário, todas as medidas para tanto; **(ii)** não realizar qualquer ato que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração das condições e procedimentos de pagamento dos Créditos Imobiliários; e **(iii)** encaminhar à Cessionária, em até 05 (cinco) Dias Úteis, ou prazo inferior se assim exigido por lei ou ato administrativo, contados da data do recebimento da citação ou notificação contra si apresentada por terceiros ou de qualquer fato que tome conhecimento que possa afetar adversamente as obrigações da Devedora dos Créditos Imobiliários.

2.4. Para fins do disposto neste Contrato de Cessão, entende-se como "Dia(s) Útil(eis)" todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

2.5. Formalização da Transferência da CCB e dos Créditos Imobiliários: A transferência da CCB e dos Créditos Imobiliários dela decorrentes é formalizada por meio deste Contrato de Cessão e do endosso constante do verso da via negociável da CCB.

2.5.1. O Anexo I deste Contrato de Cessão contém a descrição dos Créditos Imobiliários.

2.6. Emissão dos CRI e Pagamento dos Créditos Imobiliários: A presente cessão destina-se a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão vinculados aos CRI até os respectivos vencimentos e até que se complete a consequente liquidação integral destes ("Operação de Securitização"). Exceto pelo disposto na cláusula 2.6.2 abaixo, as Partes e a

Devedora reconhece que, para a consecução da Operação de Securitização, é essencial que os Créditos Imobiliários não sofram qualquer modificação em suas características, conforme estabelecidas na CCB e neste Contrato de Cessão, sendo certo que eventual alteração dessas características interfere no lastro dos CRI, e, portanto, somente poderá ser realizada mediante aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral de titulares de CRI convocada para esse fim, conforme disposições previstas no Termo de Securitização.

2.6.1. A Devedora obriga-se, enquanto não ocorrer a liquidação integral dos CRI, a não alterar ou modificar a CCB sob todo ou qualquer aspecto, notadamente de maneira que afete os Créditos Imobiliários, se obrigando ainda a Devedora a submeter previamente à Cessionária qualquer decisão que necessite ser tomada no âmbito da CCB que afete os Créditos Imobiliários, sendo certo que a Cessionária deverá se valer de autorização dos titulares dos CRI para tanto.

2.6.2. A CCB poderá ser alterada quanto aos demais direitos e/ou obrigações estabelecidos entre a Cessionária e a Devedora não direta ou indiretamente relacionados aos Créditos Imobiliários, independentemente de assembleia geral dos titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, (iii) quando verificado de erro de digitação, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Devedora, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos titulares de CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos titulares de CRI.

2.7 Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados direta e exclusivamente na conta corrente nº 3308-1, Agência nº 3395-2 do Banco Bradesco S.A. (237), de titularidade da Cessionária ("Conta do Patrimônio Separado"). Os pagamentos recebidos da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data da liquidação integral. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como à Conta do Patrimônio Separado, serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, o Fundo de Reserva, Fundo de Despesas e as Garantias:

- (i) constituem patrimônio separado que não se confunde com o patrimônio da Cessionária ("Patrimônio Separado");
- (ii) manter-se-ão apartados do patrimônio da Cessionária até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais nos termos do Termo

de Securitização;

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;

(v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35; e

(vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

2.8 Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Cessionária, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes da CCB, bem como o saldo devedor atualizado da CCB, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

2.9 Exigências da CVM, da B3 ou entidade autorreguladora: Em decorrência do estabelecido neste Contrato de Cessão, a Cedente, a Avalista e a Devedora declaram seu conhecimento de que a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), a CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados poderá fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que a Cedente, a Avalista e a Devedora se comprometem a colaborar com a Cessionária e com o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, pela CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora nas quais os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário.

3. VALOR DA CESSÃO

3.1. Valor de Cessão: Tendo em vista que até a presente data os recursos da CCB não foram pagos à Devedora, em decorrência da cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos deste Contrato, a Cessionária fará o pagamento do montante de R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) (“Valor de Cessão”), observadas as deduções e retenções descritas na Cláusula 3.2 abaixo, por conta e ordem da Cedente à Devedora, em até 04 (quatro) parcelas (“Valor da Integralização Líquido”), observado o disposto a seguir:

(i) a primeira parcela, no valor de R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), a ser creditada na Conta do Patrimônio Separado, observada a retenção e dedução dos valores indicados na Cláusula 3.2 abaixo, em até 2

(dois) Dias Úteis contados da data do atendimento da totalidade das Condições Precedentes Primeira Integralização, previstas na Cláusula 2.2 da CCB ("Data da Primeira Integralização" e "Primeira Integralização", respectivamente); e

(ii) as demais parcelas serão creditadas na Conta do Patrimônio Separado nos valores abaixo indicados, mediante recebimento de notificação enviada pela Securitizadora nos termos da Cláusula 3.1.3 abaixo, em até 18 (dezoito) meses contados da Data da Primeira Integralização, a serem creditadas na Conta do Patrimônio Separado, desde que atendidas as Condições Precedentes Integralizações Subsequentes, previstas na cláusula 2.3 da CCB, conforme verificado a cada nova integralização ("Integralizações Subsequentes"):

Integralização	Valor a ser Integralizado (R\$), acrescido da Remuneração, nos termos da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização
# 2	R\$20.000.000,00
# 3	R\$10.000.000,00
# 4	R10.000.000,00

3.1.1 As liberações de recursos à Devedora se encontram condicionadas ao recebimento pela Securitizadora dos respectivos valores decorrentes da integralização dos CRI, a serem pagos pelos adquirentes dos CRI. Dessa forma, caso os CRI não sejam integralizados em montante suficiente, o Credor ficará desobrigado de realizar a totalidade ou parte de referidos pagamentos, conforme o caso, de forma que o Valor do Crédito da CCB será considerado o Valor do Crédito efetivamente integralizado pelos adquirentes dos CRI.

3.1.1.2. Implementadas todas as condições precedentes previstas nos Documentos da Operação, o valor de desembolso de qualquer um dos Desembolsos somente será disponibilizado à Devedora por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED, na forma e prazos previstos na Cláusula 3 da CCB.

3.1.2 Em nenhuma hipótese, a Cessionária incorrerá em antecipação de despesas decorrentes da Operação de Securitização, sendo certo que, se houver qualquer necessidade de pagamento de despesas anterior a integralização dos CRI a Devedora deverá arcar integralmente com tal valor.

3.1.3 Os CRI serão subscritos por meio do envio de ordem de investimento, na qual os investidores subscreverão determinada quantidade dos CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições da Oferta, sendo certo que a subscrição dos CRI emitidos deverá ocorrer em até 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão da CCB ("Prazo de Colocação"). Os CRI subscritos serão integralizados até 04 (quatro) Dias Úteis contados de cada correspondência lhe encaminhada pela Securitizadora, informando a correspondente quantidade de CRI e valor a ser valor

integralizado, mediante o cumprimento das Condições Precedentes em cada uma das integralizações nos termos previstos na Cláusula 2.1 e seguintes da CCB.

3.1.4 De acordo com os termos da CCB e após o recebimento pela Devedora da totalidade do Valor da Integralização Líquido, as obrigações de pagamento do Valor de Cessão pela Cessionária serão consideradas cumpridas, representando plena e geral quitação pela Devedora à Cessionária e à Cedente por tais obrigações, nos montantes ali previstos, sendo certo que os comprovantes de depósito e compensação na conta corrente de titularidade da Devedora a ser por ela indicada serão considerados como recibos.

3.2 Reduções e Deduções da Primeira Integralização. As Partes desde já convencionam que do valor da Primeira Integralização deverão ser descontados os valores referentes aos Custos Flat (conforme definido na CCB) e retidos os valores referentes ao Fundo de Despesas e ao Fundo de Reserva, conforme definidos na CCB.

3.3. Fica desde já estabelecido que, até o atendimento integral das Condições Precedentes, ou ainda, até que o seus respectivos cumprimentos sejam eventualmente dispensados pela Cessionária, a Cessionária não possui qualquer obrigação pecuniária perante a Devedora em relação aos valores correspondentes ao Valor de Cessão que estejam mantidos na Conta do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, a obrigação de pagamento de qualquer remuneração ou correção monetária à Cedente e/ou à Devedora sobre o Valor de Cessão. O limite de responsabilidade da Cessionária pelo pagamento de despesas e demais obrigações oriundas das transações previstas neste Contrato de Cessão, será equivalente ao valor subscrito e integralizado dos CRI até a ocorrência do evento que gerar a respectiva obrigação de pagamento da Devedora.

3.4 Mora da Devedora: Em caso de mora no pagamento de quaisquer Despesas, a Devedora, ou a Avalista, conforme aplicável, inadimplente sujeitar-se-á ao pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento), adicionada de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, ambos calculados sobre o valor do débito em atraso devidamente reajustado pelo IPCA (ou outro índice que venha a substituí-lo) desde a data da mora até a data de seu efetivo pagamento.

3.5 Condição Resolutiva: Na hipótese da não implementação da totalidade das Condições Precedentes Primeira Integralização, em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da Data da Emissão da CCB, prorrogável automaticamente por um período adicional de 30 (trinta) dias, caso a Devedora demonstre estar envidando os seus melhores esforços para o atendimento de exigências formuladas pelos cartórios competentes, este instrumento será considerado resilido, de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação, nos termos do artigo 127 do Código Civil, observada a obrigação da Devedora, ou a Avalista, conforme aplicável, de pagar a Cessionária de todos os custos e despesas incorridas pela Cessionária e demais prestadores de serviço, até a data da resilição.

3.8 Mora da Cessionária: Caso a Cessionária deixe de realizar o pagamento do Valor de Cessão dentro do prazo mencionado nas Cláusulas 3.1, ficará sujeita ao

pagamento de (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês incidentes sobre o Valor de Cessão.

3.9 Aplicações Financeiras. Quaisquer valores depositados ou mantidos na Conta do Patrimônio Separado, poderão, a critério da Securitizadora, ser aplicados por liberalidade da Securitizadora em investimentos de renda fixa, de liquidez diária, podendo ser Títulos de emissão do Tesouro Nacional, Fundos de Investimento com perfil conservador ou certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Itaú-Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A. ("Aplicações Financeiras"). As Aplicações Financeiras realizadas deverão ser resgatadas de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos das Aplicações Financeiras pertencerão com exclusividade à Securitizadora. Não haverá por parte da Securitizadora a garantia de aplicação ou qualquer garantia em relação ao rendimento das Aplicações Financeiras.

3.9.1 Os rendimentos decorrentes das Aplicações Financeiras, líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário, e serão liberados para a Devedora, líquidos dos tributos incidentes, na Conta de Livre Movimentação, caso as Obrigações Garantidas sejam sanadas e os referidos fundos disponham de recursos em sobejo.

3.9.1 Fica desde já certo e ajustado entre as Partes que, para todos os fins de direito, a Cessionária e os titulares dos CRI não assumem qualquer responsabilidade perante a Devedora, por perdas financeiras resultantes de qualquer investimento nas Aplicações Financeiras, desde que expressamente observado o disposto na cláusula acima.

4. DECLARAÇÕES

4.1. Declarações de Parte a Parte: Cada uma das Partes declara e garante às outras, conforme aplicável, que:

- (i) é uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, bem como os demais Documentos da Operação, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iii) este Contrato de Cessão, assim como os demais Documentos da Operação, é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

- (iv) a celebração do presente Contrato de Cessão, e dos demais Documentos da Operação, e o cumprimento das obrigações neles assumidas: **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada, ou a que seus bens estejam vinculados; **(c)** não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e **(d)** não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes, ou que seus respectivos controladores, controladas e coligadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial os Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- (v) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão, assim como nos demais Documentos da Operação, e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
- (vi) não depende economicamente das outras Partes ou da Devedora;
- (vii) não se encontra, e seus representantes legais ou mandatários que assinam o presente Contrato de Cessão, assim como os demais Documentos da Operação, não se encontram, em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato de Cessão, assim como os demais Documentos da Operação, quaisquer outros contratos e/ou documentos a eles relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (viii) as discussões sobre o objeto deste Contrato de Cessão, e dos demais Documentos da Operação, foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (ix) foi assessorada por assessores legais, bem como é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação;
- (x) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão, assim como dos demais Documentos da Operação, e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- (xi) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão, assim como dos demais Documentos da Operação, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, conforme o caso;
- (xii) não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu

conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos titulares dos CRI;

- (xiii) a transferência da titularidade dos Créditos Imobiliários originados pela CCB, nos termos deste Contrato de Cessão, não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Cessionária;
- (xiv) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial, ressalvados os débitos trabalhistas da Gafisa indicados na Certidão Positiva de Débitos Trabalhistas nº 15537334/2021, expedida pela Justiça do Trabalho em 13 de maio de 2021, pela Certidão Positiva de Débitos com código de controle nº 45Svdyz, expedida pelo Ministério da Economia e pela impossibilidade de emissão da Certidão de Débitos da Fazenda do Município de São Paulo;
- (xv) atuam em conformidade com as Leis nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, 9.613, de 3 de março de 1998, 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e do *UK Bribery Act (UKBA)* ("Leis Anticorrupção"), na medida em que (a) mantêm políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) abstêm-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício próprio, exclusivo ou não; e (c) cumprem, assim como seus administradores e diretores cumprem, as Leis Anticorrupção na realização de suas atividades; assim como se obrigam a informar, imediatamente, por escrito, uma a outra, conforme for, e ao Agente Fiduciário dos CRI, qualquer violação às Leis Anticorrupção; e
- (xvi) cumprem rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei nº 10.165, de 27 de dezembro de 2000, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão.

4.2 Declarações da Cedente sobre os Créditos Imobiliários originados pela CCB: A Cedente declara, ainda, que:

- (i) não se encontra impedido de realizar a Cessão de Créditos, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas e garantias dos Créditos Imobiliários assegurados à Cedente nos termos da CCB;

- (ii) os Créditos Imobiliários originados pela CCB foram regularmente emitidos e permanecem válidos e eficazes nesta data, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados na CCB e no presente Contrato;
- (iii) os Créditos Imobiliários são, nesta data, existentes, válidos, eficazes e exequíveis;
- (iv) os Créditos Imobiliários são de sua legítima e exclusiva titularidade, e encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Cedente a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente de celebrar e cumprir este Contrato de Cessão;
- (v) a cessão dos Créditos Imobiliários não caracteriza (i) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil, (ii) infração ao artigo 286 do Código Civil, (iii) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"), ou (iv) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 ("Código Tributário Nacional"), bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
- (vi) não está se utilizando do presente Contrato de Cessão, tampouco da Operação de Securitização, para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998; e
- (vii) os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

4.2.1. As declarações prestadas pela Cedente na Cláusula 4.2 acima, em especial no que se refere aos seus itens (ii) e (iii), deverão ser interpretadas considerando que, a partir da Cessão dos Créditos Imobiliários, a Cedente não assumirá qualquer coobrigação, inclusive em relação a eventuais cessões posteriores, e, ainda, não se responsabilizará pela adimplência ou solvência da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários.

4.3. Validade das Declarações: As declarações prestadas pelas Partes nas Cláusulas ~~4.14.1~~ e 4.2 deste Contrato de Cessão, conforme o caso, deverão ser válidas, verdadeiras, corretas e completas nesta data e deverão permanecer válidas, verdadeiras, corretas e completas até a liquidação das Obrigações Garantidas.

4.4. Fatos posteriores: A Devedora deverá comunicar a Cessionária em até 05 (cinco) Dias Úteis após sua ciência sobre a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam fazer com que as declarações e garantias prestadas, nos termos deste Contrato de Cessão, pela Devedora, não sejam mais válidas, corretas, precisas ou completas.

4.5. Declarações da Cessionária. A Cessionária declara que:

- (a) avaliou por si, com meios próprios, os Documentos da Operação e Garantias e não se baseou em quaisquer avaliações feitas pela Cedente em relação a qualidade creditícia da Devedora à formalização jurídica dos Documentos da Operação; e
- (b) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições da CCB.

5. GARANTIAS

5.1. Garantias: Em adição ao Aval, ao Fundo de Reserva e Fundo de Despesas, a serem constituídos nos termos previstos na CCB, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento (i) do pagamento da CCB e do Contrato de Cessão, incluindo todos os seus acessórios, juros remuneratórios, encargos, penalidades, as despesas com a excussão das Garantias, honorários advocatícios, os custos ordinários da Operação de Securitização, inclusive com os prestadores de serviços, e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados na CCB, no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, em seu vencimento original ou antecipado; (ii) quaisquer obrigações pecuniárias ou não, incorridas para a plena satisfação e integral recebimento dos Créditos Imobiliários nas condições constantes na CCB, no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas as garantias previstas nesta cláusula em favor da Cessionária ("Garantias").

5.1.1. Será de responsabilidade exclusiva da Devedora o pagamento de todos os custos envolvidos na elaboração dos instrumentos necessários para a devida formalização da Alienação Fiduciária de Imóvel, da Alienação Fiduciária de Ações e da Cessão Fiduciária, tratadas nas cláusulas abaixo, bem como as despesas de registro.

5.2 Alienação Fiduciária de Imóvel: A Devedora, em benefício da Securitizadora, constituirá a alienação fiduciária do imóvel denominado "*Empreendimento Cyano*", de propriedade da Devedora, registrado no R. 27 do Registro Anterior, nº 14.753 e transportada à Av. 05 da Matrícula nº 454.655 ("Imóvel Alienado Fiduciariamente") por meio de instrumento próprio e devidamente registrada na matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente, nos termos do "*Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel" e "Alienação Fiduciária Imóvel", respectivamente).

5.3 Alienação Fiduciária de Ações: Adicionalmente, em garantia das Obrigações Garantidas, a **GAFISA S.A.**, sociedade por ações inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07 ("Gafisa"), constituirá, por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora, a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Devedora ("Ações" e "Alienação Fiduciária Ações", respectivamente"), a

ser constituída nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*", celebrado entre a Gafisa, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária Ações").

5.4 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Sem prejuízo das demais garantias previstas acima, em garantia das Obrigações Garantidas, a Devedora constituirá, em favor da Securitizadora, **(a)** a cessão fiduciária dos créditos imobiliários decorrentes da comercialização das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário alienadas até a presente data por meio de cada "*Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos*" entre a Devedora e os promitentes adquirentes ("Adquirentes" e "Contratos Imobiliários", respectivamente); e **(b)** a promessa de cessão fiduciária dos créditos decorrentes da alienação (i) unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário indicadas no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, e (ii) das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário, cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato ("Créditos Cedidos Fiduciariamente" e "Cessão Fiduciária", respectivamente), a ser constituída nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", celebrado entre a Devedora, na qualidade de cedente, e a Securitizadora, na qualidade de cessionária ("Contrato de Cessão Fiduciária").

5.4.1 Todo e qualquer recurso decorrente dos Contratos Imobiliários deverá ser pago diretamente e exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado e integrarão, para todos os fins e efeitos de direito, a definição de Créditos Cedidos Fiduciariamente.

5.4.2 A Devedora obriga-se a promover e comprovar à Securitizadora a notificação válida dos Adquirentes por meio da inclusão de tarja a respeito da Cessão Fiduciária, no próprio boleto de cobrança, na forma no Contrato de Cessão Fiduciária, em até 30 (trinta) dias corridos contados da presente data, ou da data de celebração dos Contratos Imobiliários, conforme o caso.

5.4.3 A Devedora declara que os Contratos Imobiliários não contêm qualquer vedação à cessão fiduciária, acima prevista.

5.4.4 A partir do mês seguinte à Data da Primeira Integralização, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Devedora compromete-se a manter a Razão Mínima de Garantia, calculada nos termos indicados na Cláusula 7.1 da CCB, observado os procedimentos para reenquadramento da Razão Mínima de Garantia na hipótese de seu não atendimento.

5.4.5 A administração, gestão e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como o relacionamento e atendimento dos Adquirentes serão realizados pela Devedora, sendo certo que o acompanhamento da gestão dos Créditos Cedidos Fiduciariamente será realizada pela **MAXIMUS SERVICER ASSESSORIA E CONSULTORIA EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar CJ 11, Itaim

Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME nº 27.894.972/0001-23 ("Agente de Monitoramento"), nos termos do "Contrato de Prestação de Serviços de Auditoria Imobiliária e Monitoramento de Créditos Imobiliários - Servicer", celebrado entre a Securitizadora, a Devedora e o Agente de Monitoramento ("Contrato de Monitoramento").

5.4.5.1 Nos termos do Contrato de Agente de Monitoramento, o Agente de Monitoramento deverá disponibilizar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, até o dia 20 (vinte) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil, relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pelo Agente de Monitoramento ("Relatório de Monitoramento").

5.4.6. A Devedora desde já se obriga a praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora e com o Agente de Monitoramento em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

5.4.7 Ordem de Pagamentos. Os Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos na Conta do Patrimônio Separado deverão ser utilizados pela Securitizadora no pagamento das parcelas mensais (Remuneração e Amortização) do financiamento, devendo obedecer à ordem de pagamentos abaixo, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

- a) Pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a Data de Pagamento;
- b) Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) e da amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), em atraso, se houver;
- c) Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização);
- d) Pagamento da amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização);
- e) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário;
- f) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário; e
- g) Após a Data de Pagamento imediatamente subsequente ao último Relatório de Medição e Relatório de Monitoramento e após cumpridos os itens anteriores da Ordem de Pagamentos, (i) até a obtenção do Habite-se do Empreendimento Imobiliário, eventual Excedente (conforme definido na CCB) será liberado à Devedora, observado o disposto na Cláusula 5.4.7.1 abaixo; e (ii) após a obtenção do Habite-se do Empreendimento Imobiliário, direcionar a totalidade do Excedente apurado será direcionada à Amortização Extraordinária Compulsória desta Cédula, observada a Cláusula 8.1 da abaixo.

5.4.7.1 No caso de ocorrência de pré-pagamento dos Créditos Cedidos

Fiduciariamente, os valores decorrentes de tal pré-pagamento deverão observar a Ordem de Pagamentos acima indicada.

5.5 Do Aval. A Gafisa se constitui principal pagador, nos termos da CCB, responsabilizando-se individual e solidariamente com a Devedora, na qualidade de avalista, sem qualquer benefício de ordem, até o efetivo e final adimplemento das Obrigações Garantidas, assumidas pela Devedora nesta Cédula, obrigando-se a honrar a garantia ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e declara, neste ato, não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhe impeça de assumir a garantia de aval, ora constituída (“Aval”).

5.6 Disposições Gerais às Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas acima não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias conforme previsão do Termo de Securitização.

6. GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS E EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

6.1. Guarda de Documentos: A Cessionária será responsável pela guarda da via negociável da CCB, recebendo o Agente Fiduciário uma via digital da via negociável e da via não negociável. A Cessionária também será responsável pela guarda de uma via digital de todos os Documentos da Operação, devidamente registrados nos órgãos competentes, quando aplicável.

6.2. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes do Código de Processo Civil.

7. DEMAIS OBRIGAÇÕES DA DEVEDORA E DA AVALISTA

7.1. Obrigações da Devedora: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato de Cessão e na CCB, a Devedora, e a Avalista, conforme o caso, obrigam-se, individualmente, a, conforme o caso:

- (a) adotar todas as providências para manter válidas e eficazes as declarações contidas neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, mantendo a Cessionária informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de quaisquer das referidas declarações e adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a inveracidade ou a incorreção da declaração;
- (b) efetuar, de acordo com as regras contábeis aplicáveis nos termos da legislação e da regulamentação brasileira, os respectivos lançamentos contábeis

necessários ao registro da cessão dos Créditos Imobiliários à Cessionária, nos termos deste Contrato de Cessão;

- (c) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias (i) para a validade ou exequibilidade dos Documentos da Operação de que sejam parte; (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iii) para a continuidade das suas operações;
- (d) responsabilizar-se perante a Cessionária em razão do descumprimento, incorreção ou falsidade de quaisquer das declarações ou obrigações deste Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação;
- (e) permitir às empresas de auditoria e agentes indicados pela Cessionária, desde que notificado com ao menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, o acesso a todos os documentos, arquivos e dados necessários para avaliar o desempenho dos Créditos Imobiliários e demais Garantias;
- (f) até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, apresentar à Cessionária, seu balanço patrimonial, as suas demonstrações financeiras do exercício e as demais informações contábeis exigidas em leis, conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em até 90 (noventa) dias contado do encerramento do respectivo exercício social; e
- (g) auxiliar, disponibilizando informações ou documentos que a Cessionária venha a solicitar para os fins de obtenção do depósito da CCI e do registro da Oferta Restrita perante a B3, conforme regulamentação vigente.

7.2. Lei Anticorrupção: As Partes se obrigam, sob as penas previstas na legislação aplicável, a observar e cumprir rigorosamente todas as leis cabíveis, incluindo as Leis Anticorrupção, assim como as normas e exigências constantes das políticas internas das Partes.

7.2.1. As Partes declaram e garantem que não estão envolvidas ou irão se envolver, direta ou indiretamente, por seus representantes, administradores, diretores, sócios ou acionistas, controladores, afiliadas, nos termos da lei, incluindo seus diretores, sócios ou acionistas, controladores, durante o cumprimento das obrigações previstas neste Contrato de Cessão, em qualquer atividade ou prática que constitua uma infração aos termos das Leis Anticorrupção, declarando ainda, no seu melhor conhecimento, a inexistência de qualquer investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionados a práticas contrárias às Leis Anticorrupção, aplicáveis nas jurisdições em que atua, bem como inexistência de veiculação de notícias relacionadas a tais matérias.

7.2.2. As Partes declaram e garantem que não se encontram, assim como seus representantes, administradores, diretores, sócios ou acionistas controladores, direta ou indiretamente: (i) sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; (ii) no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram

condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (iii) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (iv) sujeitos a sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental sob acusação de corrupção ou suborno; e (v) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental em razão de acusação de corrupção ou suborno.

7.2.3. O não cumprimento por parte das Partes das Leis Anticorrupção desde a data de assinatura deste Contrato de Cessão até a data de pagamento do Valor de Cessão, será considerada uma infração grave a este Contrato de Cessão o que conferirá à outra Parte o direito de, agindo de boa fé, declarar rescindido imediatamente o presente Contrato de Cessão, sem qualquer ônus ou penalidade contratual previamente estipulada, sendo a Parte inadimplente responsável por perdas e danos, nos termos da lei aplicável.

7.2.4. As Partes declaram que, direta ou indiretamente, não ofereceram, prometeram, pagaram ou autorizaram o pagamento em dinheiro, deram ou concordaram em dar presentes ou qualquer coisa de valor e, durante a vigência deste Contrato de Cessão, não irão ofertar, prometer, pagar ou autorizar o pagamento em dinheiro, dar ou concordar em dar presentes ou qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de ser beneficiada ilicitamente ou de beneficiar os seus negócios.

7.2.5. As Partes declaram que, direta ou indiretamente, não irão receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não irão contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com as pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades criminosas, em especial as Leis Anticorrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo.

7.2.6. As Partes prontamente notificarão, por escrito, a outra Parte, a respeito de qualquer suspeita ou violação do disposto nas Leis Anticorrupção, e ainda de participação em práticas de suborno ou corrupção, assim como o descumprimento de qualquer declaração prevista nesta cláusula.

7.2.7. As Partes estão sujeitas a códigos de ética próprios e declaram que cumprem os seus respectivos códigos de ética rigorosamente, em estrita observância à legislação que lhes é aplicável.

8. INDENIZAÇÃO

8.1. Indenização: A partir da data de assinatura deste Contrato de Cessão, a Devedora e a Avalista, conforme o caso, obrigam-se a indenizar e manter a Cessionária e a Cedente indenados contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos diretos de qualquer natureza sofridos pela Cessionária e/ou pela Cedente (exceto lucros cessantes), originados de ou relacionados a: **(i)** falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Devedora e Avalista, nos termos deste

Contrato de Cessão ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação; **(ii)** ação ou omissão dolosa ou culposa da Devedora e Avalista, no que diz respeito ao cumprimento de suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação ou de qualquer forma relacionadas à CCB; **(iii)** demandas, ações ou processos instaurados a fim de discutir: (a) a presente Cessão; (b) os Créditos Imobiliários representados pela CCB; ou (c) a constituição das Garantias, exceto se tais demandas, ações ou processos relacionem-se, comprovadamente a ato ou omissão da Cessionária, cabendo à Cessionária o dever de indenizar a Devedora e Avalista, observado, em qualquer hipótese, o valor limite equivalente ao montante total por ela recebido a título de remuneração.

8.2. Sem prejuízo da obrigação assumida na Cláusula 8.1 deste Contrato de Cessão, a Cedente, a Avalista e a Devedora se obrigam a fornecer os documentos e informações de que dispõem e que sejam necessários para defesa dos interesses da Cessionária contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados na Cláusula 8.1 deste Contrato de Cessão, assim como a Cessionária se obriga a fornecer documentos e informações de que dispõem e que sejam necessários para defesa dos interesses da Cedente, em demandas similares que sejam propostas contra a Cedente, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado do recebimento de solicitação escrita nesse sentido, ou em menor prazo, se assim exigido pelo órgão administrativo e/ou judicial competente.

8.3. Em nenhuma hipótese a Cedente será responsável pelos riscos, custos e ônus relativos a demandas ou processos judiciais relacionados à presente cessão, aos Créditos Imobiliários, à CCB ou, ainda, à constituição das Garantias. Nas demandas ou processos judiciais em face da Cessionária e/ou da Cedente, fica convencionado que a Cessionária será a única responsável por conduzir as defesas relativas a essas demandas ou processos, buscando a exclusão, quando possível, da Cedente do polo passivo das ações intentadas contra este último e buscando a inclusão, no polo passivo da demanda, da parte responsável pela existência ou fato gerador da demanda. Nestes casos, o escritório de advocacia para atuar em tais demandas será contratado pela Devedora ou pela Avalista, conforme o caso, a seu exclusivo critério, desde que também seja obtida a aprovação da Cedente, e às suas próprias expensas.

8.3.1. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as despesas tratadas nas Cláusulas acima, a Devedora ou a Avalista, conforme o caso, deverão aportar recursos próprios na Conta do Patrimônio Separado para pagamento de referidas despesas, em até 15 (quinze) dias contados do encaminhamento de comunicado pela Cedente ou pela Cessionária nesse sentido, conforme o caso. Caso a Devedora ou a Avalista, conforme o caso, não realizem o referido aporte, os titulares de CRI deverão aportar os recursos suficientes para tais pagamentos, conforme previsto no Termo de Securitização. Sob nenhuma hipótese a Securitizadora arcará com as despesas tratadas nas Cláusulas acima.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros

que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato de Cessão.

Para a Cedente

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

Av. Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Floresta,
Porto Alegre, RS,
CEP 90.560-002,
At.: Sr. Luis Felipe C. Carchedi
Telefone: (51) 3515-6201
E-mail: operacional@chphipotecaria.com.br

Para a Cessionária

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi
CEP 04533-004, São Paulo | SP
At.: Departamentos de Gestão e Jurídico
Telefone: 11 3320-7474
E-mail: gestao@virgo.inc / juridico@virgo.inc

Para a Devedora

APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, 200, Bloco 3, Sala 401, Barra da Tijuca,
CEP 22775-056, Rio de Janeiro - RJ
At.: André Luis Ackermann
Telefone: +55 11 3025-9111
E-mail: aackermann@gafisa.com.br

9.1.1. As comunicações serão feitas através de carta protocolada ou carta registrada, requerendo-se devolução do recibo, ou equivalente, por "e-mail", ou através de Cartório de Registro de Títulos e Documentos. Qualquer notificação, aviso ou comunicação será considerado recebido: (a) 48 (quarenta e oito) horas depois do seu envio em caso de telegrama ou "e-mail"; (b) 10 (dez) dias após o seu despacho, no caso de carta registrada; e (c) na data de recebimento assinada no protocolo, em caso de carta protocolada. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

9.2. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

9.3. Sucessão: O presente Contrato de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, a Devedora, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas e/ou a Devedora, conforme o caso, termos ou

condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

9.4. Registro: O presente Contrato de Cessão, assim como seus eventuais aditamentos, serão registrados pela Devedora, às suas expensas, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de Porto Alegre/RS, do Rio de Janeiro/RJ e de São Paulo/SP, em até 30 (trinta) dias contados da respectiva data de assinatura, prorrogáveis por mais 10 (dez) dias na hipótese de formulação de exigências pelos referidos cartórios; e a evidência do registro deverá ser enviada para a Cessionária e para o Agente Fiduciário no prazo de 5 (cinco) dias contados do registro.

9.5. Despesas: Sem prejuízo das Despesas, a Devedora será responsável, direta ou indiretamente, pelo pagamento das despesas, taxas e emolumentos devidos aos competentes cartórios de notas, de registro de títulos e documentos e de registro de imóveis, à B3 e quaisquer outros decorrentes das disposições contidas neste Contrato de Cessão e nos Documentos da Operação.

9.6. Securitização: As Partes declaram que este Contrato de Cessão integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

9.7. Interveniência: A Devedora assina o presente Contrato de Cessão manifestando de forma irrevogável e irretroatável a sua concordância com todos os termos desse Contrato, incluindo em relação à transferência da CCB para a Cessionária.

9.8. Alterações: Qualquer alteração a este Contrato de Cessão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes. Sem prejuízo do disposto acima, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários, a assinatura da Cedente dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação, não será exigida para realização de alterações aos termos e condições deste instrumento ou de qualquer outro Documento da Operação (conforme aplicável), de forma que serão considerados como válidos os aditamentos celebrados apenas pela Cessionária e pela Devedora, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar a Cedente, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.

9.9. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão, assim como,

quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato de Cessão. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato de Cessão, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

9.10. Execução Específica: A Cessionária poderá, a seu exclusivo critério, requerer a execução específica das obrigações aqui assumida pela Devedora, conforme estabelecem os artigos 497, 806 e 815 do Código de Processo Civil.

9.11 Assinatura Digital. 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.

9.11.1 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.

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

10. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

10.1. Legislação Aplicável: Este Contrato de Cessão será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

10.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios oriundos ou fundados neste Contrato de Cessão, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

As Partes firmam este Contrato de Cessão, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 08 de julho de 2021.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página 1/2 de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 08 de julho de 2021, entre Companhia Hipotecaria Piratini – CHP, Virgo Companhia de Securitização, Gafisa S.A. e Apogee Empreendimento Imobiliário S.A.)

COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI – CHP

Cedente

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

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Cessionária

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

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

(Página 2/2 de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 08 de julho de 2021, entre Companhia Hipotecaria Piratini – CHP, Virgo Companhia de Securitização, Gafisa S.A. e Apogee Empreendimento Imobiliário S.A.)

APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Interveniente Anuente

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

ANEXO I
DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº. 51500044-2 - FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 08 de julho de 2021			
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.							
CNPJ/ME: 07.984.072/0001-60							
ENDEREÇO: Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, 200							
COMPLEMENTO	Bloco 3, Sala 401	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22775-056
2. GARANTIAS – Aval							
3. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), na Data de Emissão.							
DESCRIÇÃO DO TÍTULO: Emissão da Cédula de Crédito Bancário nº 51500044-2 – Financiamento Imobiliário (“CCB”), em 08 de julho de 2021, por meio da qual a 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 CNPJ/ME sob nº 18.282.093/0001-50, concedeu um financiamento imobiliário à APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. , acima qualificada, no valor total de até R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais).							
4. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO ALVO: Empreendimento denominado “ <i>Empreendimento Cyano</i> ”, localizado na cidade de do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, , na Avenida Lúcio Costa, depois do nº 4216, CEP 22620-172, Jacarepaguá, cuja incorporação encontra-se registrada no R. 27 do Registro Anterior, nº 14.753 e transportada à Av. 05 da Matrícula nº 454.655, do9º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, em 25 de janeiro de 2010, desenvolvido pela 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.							
5. CONDIÇÕES DE EMISSÃO							
5.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO		20 de julho de 2021.					
5.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL		Prazo de 1.265 (mil, duzentos e sessenta e cinco) dias, com vencimento em 20 de dezembro de 2024.					
5.3 VALOR PRINCIPAL		R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), na Data de Emissão.					
5.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		não há.					
5.5 JUROS REMUNERATÓRIOS		juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI publicada pela B3, acrescida de sobretaxa (spread) de 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a Data de Primeira Integralização dos CRI até a data do					

	efetivo pagamento.
5.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Pagamento mensal de Juros Remuneratórios e amortização do principal conforme tabela constante no Anexo I da CCB.
5.7. LOCAL DE PAGAMENTO	Rio de Janeiro, RJ.
5.8 ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.