



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**

**CREDOR:**

**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

DocuSigned by:  
IAN MASINI MONTEIRO DE ANDRADE  
Assinado por: IAN MASINI MONTEIRO DE ANDRADE:17694321830  
CPF: 17694321830  
Papel: Diretor  
Data/Hora da Assinatura: 21/07/2021 | 08:47:43 PDT

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

DocuSigned by:  
Guilherme Augusto Soares Benevides  
Assinado por: GUILHERME AUGUSTO SOARES BENEVIDES:16823502827  
CPF: 16823502827  
Papel: Diretor  
Data/Hora da Assinatura: 21/07/2021 | 12:19:00 PDT

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

## COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI – CHP

Credor

DocuSigned by:  
Luis Felipe Carlomagno Carchedi  
Assinado por: LUIS FELIPE CARLOMAGNO CARCHEDI:48892076000  
CPF: 48892076000  
Papel: Diretor  
Data/Hora da Assinatura: 21/07/2021 | 11:31:02 PDT

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

## VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Interveniente Anuente

DocuSigned by:  
Juliana Effting Matias  
Assinado por: JULIANE EFFTING MATIAS:31181898862  
CPF: 31181898862  
Papel: Diretora de Operações  
Data/Hora da Assinatura: 21/07/2021 | 11:07:09 PDT

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

DocuSigned by:  
Luiza Herkenhoff Mis  
Assinado por: LUISA HERKENHOFF MIS:12227750774  
CPF: 12227750774  
Papel: Procuradora  
Data/Hora da Assinatura: 21/07/2021 | 08:06:37 PDT

Nome: Luiza 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**

DocuSigned by:  
IAN MASINI MONTEIRO DE ANDRADE  
Assinado por: IAN MASINI MONTEIRO DE ANDRADE:17694321830  
CPF: 17694321830  
Papel: Diretor  
Data/Hora da Assinatura: 21/07/2021 | 08:47:49 PDT



DFE1CC7940DFF48DA8E072335886CE59

Nome: Ian Masini Monteiro de  
Andrade

CPF: 176.943.218-30

Cargo: Diretor

DocuSigned by:  
Guilherme Augusto Soares Benevides  
Assinado por: GUILHERME AUGUSTO SOARES BENEVIDES:16823502827  
CPF: 16823502827  
Papel: Diretor  
Data/Hora da Assinatura: 21/07/2021 | 12:19:06 PDT



#3226C995C1845DE8683224C3982472

Nome: Guilherme Augusto Soares  
Benevides

CPF: 168.235.028-27

Cargo: Diretor

**TESTEMUNHAS:**

DocuSigned by:  
Ana Luiza Leandro Moraes Barros  
Assinado por: ANA LUIZA LEANDRO MORAES BARROS:34967053882  
CPF: 34967053882  
Papel: Testemunha  
Data/Hora da Assinatura: 21/07/2021 | 09:05:58 PDT

A2A68D50900E4B8C96DF0A310EAA167

Nome: Ana Luiza Leandro Moraes Barros

RG: 28.744.622-0 - SSP/SP

CPF: 349.670.538-82

DocuSigned by:  
Vitor Bonk Mesquita  
Assinado por: VITOR BONK MESQUITA:40768616808  
CPF: 40768616808  
Papel: Testemunha  
Data/Hora da Assinatura: 21/07/2021 | 08:18:18 PDT

FF97885EA299496C97CCB489D3DA717B

Nome: Vitor Bonk Mesquita

RG: 54.089.720-6 SSP/SP

CPF: 407.686.168-08

# Certificado de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: CF97D5BE03AFB7AD6809F115FEB2E8862D9DB26C261C75B33BF6C6F3A00E11

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 04/08/2021, protocolado sob o nº 1002566 e averbado ao protocolo nº 1002565, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

## Características do documento original

Arquivo: 1002566.pdf  
Páginas: 9  
Nomes: 4  
Descrição: PRIMEIRO ADITAMENTO A CCB 51500044-2

## Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=ANA LUIZA LEANDRO MORAES BARROS:34967053882, OU=VIDEOCONFERENCIA, OU=62173620000180, OU=AC SERASA RFB, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=000001010247263, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: até 17/05/2022 10:54:00

Data/Hora computador local: 21/07/2021 - 13:05

Carimbo do tempo: Não



**Certificado:**  
CN=IAN MASINI MONTEIRO DE ANDRADE:17694321830, OU=10909663000187, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: até 29/06/2023 15:41:47

Data/Hora computador local: 21/07/2021 - 12:47

Carimbo do tempo: Não



**Certificado:**  
CN=LUIS FELIPE CARLOMAGNO CARCHEDI:48892076000, OU=05845801000171, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: até 22/04/2022 09:16:59

Data/Hora computador local: 21/07/2021 - 15:31

Carimbo do tempo: Não



**Certificado:**  
E=enterprisesupport@docusign.com, CN="DocuSign, Inc.", OU=Technical Operations, O="DocuSign, Inc.", L=San Francisco, S=California, C=US

Integridade da assinatura: Válida

Validade: até 20/12/2022 20:47:50

Data/Hora computador local: 21/07/2021 - 16:23

Carimbo do tempo: Não



**Certificado:**  
CN=GUILHERME AUGUSTO SOARES BENEVIDES:16823502827, OU=07850046000149, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: até 12/11/2022 15:58:43

Data/Hora computador local: 21/07/2021 - 16:19

Carimbo do tempo: Não



**Certificado:**  
CN=LUISA HERKENHOFF MIS:12227750774, OU=(em branco), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=33150727000104, OU=Presencial, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: até 13/07/2022 14:10:02

Data/Hora computador local: 21/07/2021 - 12:06

Carimbo do tempo: Não



**Certificado:**  
CN=VITOR BONK MESQUITA:40768616808, OU=VIDEOCONFERENCIA, OU=62173620000180, OU=AC SERASA RFB, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=000001010241287, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: até 13/05/2022 13:00:00

Data/Hora computador local: 21/07/2021 - 12:18

Carimbo do tempo: Não



**Certificado:**

CN=GUILHERME AUGUSTO SOARES BENEVIDES:16823502827, OU=07850046000149, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: até 12/11/2022 15:58:43

Data/Hora computador local: 21/07/2021 - 16:19

Carimbo do tempo: Não



**Certificado:**

CN=IAN MASINI MONTEIRO DE ANDRADE:17694321830, OU=10909663000187, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: até 29/06/2023 15:41:47

Data/Hora computador local: 21/07/2021 - 12:47

Carimbo do tempo: Não



**Certificado:**

CN=JULIANE EFFTING MATIAS:31181898862, OU=PRESENCIAL, OU=31625760000118, OU=AC SERASA RFB v5, OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=000001010086751, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: até 19/02/2023 12:00:00

Data/Hora computador local: 21/07/2021 - 15:07

Carimbo do tempo: Não



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EDVK43889-SAM  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

**5º OFÍCIO DO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS**

Cód. TJ: 0751 - RIO DE JANEIRO

Documento apresentado hoje e registrado sob nº de protocolo 1002566

RIO DE JANEIRO - 04/08/2021

