**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM [SÉRIE ÚNICA], DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA TERRAVISTA BOUTIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**

emitida pela

**TERRAVISTA BOUTIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**

como Emitente,

**BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

como Debenturista,

**GJP ADMINISTRADORA DE HOTEIS S.A.**

Como Fiador

em

**[•] DE MAIO DE 2022**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM [SÉRIE ÚNICA], DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA TERRAVISTA BOUTIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**

### I – DAS PARTES

- na qualidade de emitente,

1. **TERRAVISTA BOUTIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, na Estrada Arraial D’Ajuda Trancoso, S/Nº, Km 18, Trancoso, CEP 45.818-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.609.628/0001-09, com endereço eletrônico [•], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emitente”).

- na qualidade de debenturista,

1. **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia Securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95, com endereço eletrônico [cesar@basesecuritizadora.com](mailto:cesar@basesecuritizadora.com), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Debenturista”).

- e, na qualidade de fiador,

1. **GJP ADMINISTRADORA DE HOTEIS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, Conjuntos 21 e 22, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 07.687.928/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiador”).

### II –CONSIDERANDO QUE:

1. em conformidade com seu Estatuto Social, a Emitente tem por objeto social a construção, incorporação e comercialização do empreendimento imobiliário Condomínio Golf Boutique, desenvolvido na modalidade de Incorporação Imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, no imóvel objeto da matrícula nº 29.665, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Seguro/Bahia;
2. os imóveis descritos no Anexo III fazem parte do Empreendimento Imobiliário e foram vendidos para terceiros;
3. a Emitente pretende reestruturar o Empreendimento Imobiliário, de modo que se faz necessário adquirir os Imóveis para Aquisição;
4. a fim de financiar: **(i)** a aquisição de tais imóveis para a reestruturação do Empreendimento Imobiliário; **(ii)** a realização de obras e reforma de imóveis para o desenvolvimento do Condomínio Golf Boutique; e **(iii)** o reembolso das despesas com as obras de construção civil realizadas e pagas para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, a Emitente tem interesse em emitir debêntures, as quais serão subscritas e integralizadas de forma privada pela Debenturista;
5. os recursos a serem captados, por meio da emissão das debêntures, deverão ser utilizados exclusivamente para as atividades da Emitente relacionadas ao setor imobiliário, conforme a Destinação de Recursos previstas no presente instrumento e no Considerando “d” acima;
6. após a subscrição da totalidade das debêntures, a Debenturista será sua única titular, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito deste instrumento;
7. tendo em vista a destinação dos recursos ora prevista, os créditos decorrentes das debêntures serão configurados como créditos imobiliários, incluindo, sem limitação, todas as obrigações de pagamento de principal, juros e atualização monetária devidos pela Emitente, a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, garantias e demais encargos contratuais e legais aqui previstos;
8. a Debenturista pretende vincular os Créditos Imobiliários à emissão, pela Debenturista, de certificados de recebíveis imobiliários;
9. tais certificados de recebíveis imobiliários serão distribuídos por meio de oferta pública em regime de melhores esforços de colocação desde que satisfeitas determinadas condições e seus recursos serão utilizados, pela Debenturista, para a integralização das debêntures emitidas pela Emitente; e
10. as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé;

**RESOLVEM** as Partes na melhor forma de direito, firmar o presente “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em [Série Única], da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Terravista Boutique Empreendimento Imobiliário SPE S.A.”*, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

### III – DAS CLÁUSULAS

### CLÁUSULA PRIMEIRA – TERMOS E DEFINIÇÕES

* 1. Os termos e expressões utilizados neste instrumento grafados em letras maiúsculas têm os respectivos significados atribuídos abaixo, quer estejam no singular ou no plural.

|  |  |
| --- | --- |
| “Acionista”: | É a **BASEPAR INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1462, 4º andar, conjunto 41, Jardim Paulistano, CEP 01.452-921, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.306.942/0001-02. |
| “Ações”: | A totalidade das ações do capital social da Emitente detidas pelo Acionista, totalmente subscritas e integralizadas, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus e gravames de qualquer natureza, à exceção da Alienação Fiduciária Pré-Existente, correspondentes a 100% (cem por cento) do capital social da Emitente. |
| “AGE Emitente”: | Significa a Assembleia Geral Extraordinária dos acionistas da Emitente, realizada em [•] de maio de 2022, que aprovou a emissão das Debêntures, bem como a outorga das Garantias. |
| “Agente Fiduciário”: | A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conjunto 1401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01. |
| “Alienação Fiduciária de Ações”: | A alienação fiduciária das Ações, concedida em benefício da Securitizadora em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações. |
| “Alienação Fiduciária Pré-Existente”: | A alienação fiduciária das Ações, outorgada nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças*”, celebrado entre a **Acionista**, na qualidade de fiduciante, **RTSC** **FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO** (anteriormente denominado como *“Madrid Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento do Exterior”*), fundo de investimento inscrito no CNPJ/ME sob o n° 27.500.541/0001-35, na qualidade de fiduciário, e a Emitente, na qualidade de interveniente anuente, em garantia de uma Cédula de Crédito Imobiliário, emitida pela Emitente, para fazer frente à obras do Empreendimento Imobiliário, a qual deverá ser pré-paga pela Emitente, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos, contados da data de liquidação integral dos CRI ou da data de encerramento da Oferta, o que for menor. |
| “Amortização Extraordinária”: | A amortização extraordinária do saldo devedor do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures, realizada nos termos da Cláusula Sétima desta Escritura, seja ela uma Amortização Extraordinária Facultativa ou uma Amortização Extraordinária Obrigatória. |
| “Amortização Extraordinária Facultativa”: | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.1 desta Escritura. |
| “Amortização Extraordinária Obrigatória”: | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.2 desta Escritura. |
| “Amortização Programada”: | A amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário atualizado, a serem realizadas nas datas previstas no Anexo I desta Escritura, calculadas conforme Cláusula Sexta desta Escritura. |
| “ANBIMA”: | A **ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 501, conjunto 704, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77. |
| “Anexos”: | Os anexos da presente Escritura, cujos termos são parte integrante e complementar desta Escritura, para todos os fins e efeitos de direito. |
| “Aplicações Financeiras Permitidas”: | Os recursos depositados na Conta Centralizadora poderão ser aplicados pela Debenturista nas seguintes aplicações financeiras: **(i)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(ii)** certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; e/ou **(iii)** em fundos de investimento com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, não sendo a Debenturista responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo.  A Securitizadora não será responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo nas Aplicações Financeiras Permitidas. |
| “Assembleia de Titulares de Debêntures”: | Significa a assembleia geral realizada de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações a fim de deliberar sobre matéria de interesse do Debenturista. |
| “Assembleia Especial” ou “Assembleia”: | Significa a assembleia geral dos Titulares de CRI, cujas matérias e ordem de convocação estão previstas no Termo de Securitização. |
| “Atualização Monetária” | Tem o significado a ele atribuído na Cláusula 6.1 desta Escritura. |
| “Autoridade”: | É qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, *trust*, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica, entidade ou órgão: **(i)** vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras pessoas de direito público; e/ou **(ii)** que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros. |
| “B3”: | Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3,** sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira. |
| “Cessão Fiduciária”: | A cessão fiduciária de recebíveis a ser constituída em favor da Debenturista, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas. |
| “CNPJ/ME”: | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, do Ministério da Economia. |
| “Código Civil”: | Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada. |
| “Código de Processo Civil”: | Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada. |
| “Condições Precedentes”: | A subscrição e integralização das Debêntures, e a consequente liberação do valor da integralização das Debêntures à Emitente, ocorrerá após o integral e cumulativo cumprimento das condições estipuladas na Cláusula 4.3.1 da presente Escritura. |
| “Conta Autorizada”: | A conta corrente nº [•], agência [•], do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade e livre movimento da Emitente. |
| “Conta Centralizadora”: | A conta corrente nº 95.987-7, agência 0445, do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Debenturista, na qual serão e permanecerão depositados os recursos da Patrimônio Separado, os quais se encontram segregados do restante do patrimônio da Emitente. |
| “Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”: | O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações Sob Condição Suspensiva em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado nesta data entre a Acionista, a Emitente e a Emissora, que será levado a registro após a liberação da Alienação Fiduciária Pré-Existente, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de 100% (cem por cento) das Ações da Emitente em favor da Securitizadora, como garantia do pagamento das Obrigações Garantidas. |
| “Contrato de Cessão Fiduciária”: | O “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado nesta data entre a Debenturista e a Emitente, por meio do qual 100% (cem por cento) dos Créditos Cedidos Fiduciariamente serão cedidos fiduciariamente à Debenturista em garantia ao pagamento das Obrigações Garantidas. |
| “Contrato de Distribuição”: | O “*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª e [•]ª Séries da 2ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*”, celebrado nesta data entre a Debenturista e o Coordenador Líder, com interveniência anuência da Emitente e do Fiador. |
| “Contrato de Servicing”: | O “*Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento de Carteira de Créditos*”, celebrado nesta data entre a Emitente, a Securitizadora e o Servicer. |
| “Coordenador Líder”: | A **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 4.534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13. |
| “CPF/ME”: | Cadastro Nacional de Pessoas Físicas, do Ministério da Economia. |
| “Créditos Cedidos Fiduciariamente”: | São os créditos decorrentes de contratos de locação ou alienação de qualquer das unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário para terceiros, cedidos fiduciariamente em garantia ao pagamento das Obrigações Garantidas pela Emitente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária. |
| “Créditos Imobiliários”: | São os valores devidos pela Emitente decorrentes desta emissão de Debêntures, correspondentes à obrigação da Emitente de pagar a totalidade do Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido da Remuneração, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos desta Escritura. |
| “CRI”: | Significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários das [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª e [•]ª séries da 2ª emissão da Securitizadora. |
| “CVM”: | Comissão de Valores Mobiliários. |
| “Cronograma Indicativo”: | Conforme definição constante da Cláusula 3.2.4 da presente Escritura. |
| “Data de Aniversário”: | Significa todo dia 18 (dezoito) de cada mês. |
| “Data de Emissão”: | [•] de maio de 2022. |
| “Data de Vencimento”: | 18 de [•] de 20[•]. |
| “Debêntures”: | A totalidade das debêntures emitidas pela Emitente por meio desta Escritura. |
| “Debenturista” ou “Securitizadora” | É a **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, devidamente qualificada no preâmbulo desta Escritura. |
| “Despesas”: | Todas e quaisquer despesas relacionadas à Operação, incluindo as indicadas no Anexo II desta Escritura, tais como:   1. as despesas com a gestão, realização, cobrança, contabilidade, auditoria e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da taxa de administração e eventual transferência ao Agente Fiduciário ou a terceiros; 2. as despesas com prestadores de serviços contratados para a Operação, tais como instituição custodiante, Agente Fiduciário, empresas de guarda e registrador dos documentos que representem os Créditos Imobiliários, empresa de monitoramento de garantias, escriturador, banco liquidante, câmaras de liquidação onde os CRI estejam depositados para negociação, bem como quaisquer outros prestadores julgados importantes pela Securitizadora para a boa e correta administração do Patrimônio Separado; 3. as despesas com gestão dos Créditos Imobiliários, como aquelas incorridas com boletagem, cobrança, seguros, gerenciamento de contratos, inclusão destes no sistema de gerenciamento, auditoria jurídica e financeira de contratos e, implantação de carteira (se aplicável); 4. os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para atender as exigências impostas pela CVM às companhias abertas e securitizadoras, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, e para realização dos créditos imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quanto à sua contabilização e auditoria financeira; 5. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos créditos que compõem do Patrimônio Separado; 6. honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia dos Titulares de CRI, em razão do exercício de suas funções nos termos do Termo de Securitização; 7. remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado; 8. despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3, Juntas Comerciais, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis, e demais custos de liquidação, registro, negociação e custódia de operações com ativos, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos; 9. custos e despesas necessários à realização de Assembleias dos Titulares de CRI, inclusive quanto à convocação, informe e correspondência a investidores, na forma da regulamentação aplicável; 10. parcela de prejuízos não coberta por eventuais apólices de seguro contratadas e não decorrente de culpa ou dolo dos prestadores de serviço no exercício de suas funções; 11. eventuais prêmios de seguro ou custos com derivativos (se aplicável); 12. contribuições devidas às entidades administradoras do mercado organizado em que os CRI sejam admitidos à negociação, e gastos com seu registro para negociação; 13. honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado; 14. honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora; 15. quaisquer taxas, impostos, tributos, encargos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado, ou que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado, e/ou que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; 16. registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação e em regulamentações específicas das securitizadoras; 17. toda e qualquer despesa incorrida pela Securitizadora ou por quem a substituir, no exercício e necessária ao exercício da administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, despesas com viagens e hospedagem, logística de transporte e envio de documentos, participação em assembleias, emolumentos relativos a certidões e registros legais; e 18. quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização. |
| “Destinação de Recursos”: | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Terceira, desta Escritura. |
| “Dia Útil” ou “Dias Úteis”: | Significa: **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcas das partes, e que não seja sábado |
| “Distribuições”: | São todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Ações alienadas fiduciariamente pelo Acionista, em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, inclusive o lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Ações. |
| “Documentos Comprobatórios”: | Significam **(i)** as cópias dos comprovantes de pagamento pela compra dos Imóveis para Aquisição realizados pela Debenturista aos atuais proprietários dos Imóveis para Aquisição; e **(ii)** o Relatório Semestral de verificação da destinação dos recursos acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Emitente e/ou empresa especializada contratada para este fim, referentes aos gastos incorridos no desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário no semestre anterior que demonstrem a correta Destinação de Recursos da integralização das Debêntures. |
| “Documentos da Operação”: | Significam, quando em conjunto: **(i)** esta Escritura; **(ii)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; **(iii)** o Contrato de Cessão Fiduciária; **(iv)** o Termo de Securitização; **(v)** o Contrato de Distribuição; **(vi)** o boletim de subscrição das Debêntures; **(vii)** os boletins de subscrição dos CRI e **(viii)** eventuais aditamentos aos documentos acima. |
| “Emitente”: | É a **TERRAVISTA BOUTIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**, devidamente qualificada no preâmbulo desta Escritura. |
| “Empreendimento Imobiliário”: | O empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Golf Boutique” desenvolvido pela Emitente, na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial D'Ajuda Trancoso, Km-18, com área total de 71.794,00 m² (setenta e um, setecentos e noventa e quatro metros quadrados), devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 29.665 do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Seguro/Bahia, que se encontra devidamente caracterizado no “Registro nº 01” da matrícula, formado pelas Glebas 01 e 02, da qual foram destacados os Imóveis para Aquisição. |
| “Encargos Moratórios”: | Significam (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês; ambos calculados *pro rata temporis* desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento sobre o montante devido e não pago. |
| “Escritura”: | O presente *“Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em [Série Única], da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Terravista Boutique Empreendimento Imobiliário SPE S.A.”.* |
| “Fiador”: | Significa a **GJP ADMINISTRADORA DE HOTEIS S.A.**, devidamente qualificada no Preâmbulo da presente Escritura de Emissão de Debêntures. |
| “Fiança”: | Garantia fidejussória, em forma de fiança, outorgada em favor da Debenturista pelo Fiador nesta Escritura de Emissão de Debêntures, para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas. |
| “Fundos”: | O Fundo de Aquisição e Obras, o Fundo de Despesas, o Fundo de Juros, e o Fundo de Reserva, quando mencionados em conjunto. |
| “Fundo de Aquisição e Obras”: | O fundo a ser constituído pela Debenturista, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula Oitava, abaixo, a ser mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão liberados pela Debenturista em conformidade com a Destinação de Recursos. |
| “Fundo de Despesas”: | O fundo a ser constituído pela Debenturista, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula Oitava, abaixo, na Conta Centralizadora, para o pagamento de despesas referentes à administração e manutenção da emissão dos CRI. |
| “Fundo de Juros”: | O fundo constituído pela Debenturista nos termos da Cláusula Oitava, abaixo, a ser mantido na Conta Centralizadora, em valor equivalente para garantir o pagamento de 6 (seis) primeiras parcelas de Remuneração dos CRI efetivamente integralizados, sem possibilidade de recomposição. |
| “Fundo de Reserva”: | O fundo constituído pela Debenturista nos termos da Cláusula Oitava, abaixo, a ser mantido na Conta Centralizadora, em valor equivalente para garantir o pagamento das 3 (três) próximas parcelas de Remuneração e Amortização Programada relativas aos CRI efetivamente integralizados. |
| “Garantias”: | São **(i)** a Alienação Fiduciária das Ações; **(ii)** a Cessão Fiduciária; **(iii)** a Fiança; e **(iv)** os Fundos. |
| “Hipótese de Vencimento Antecipado”: | São as hipóteses previstas na Cláusula Décima Primeira desta Escritura, cuja ocorrência poderá levar à declaração de vencimento antecipado das Debêntures. |
| “Imóveis para Aquisição”: | São os imóveis listados no Anexo III da presente Escritura, objeto da Destinação de Recursos. |
| “Instrução CVM nº 476/09”: | Instrução nº 476, emitida pela CVM em de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada. |
| “Instrução CVM nº 625/20”: | Instrução da CVM nº 625, de 14 de maio de 2020, conforme alterada. |
| “IPCA/IBGE”: | O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. |
| “JUCEB”: | A Junta Comercial do Estado da Bahia. |
| “Lei das Sociedades por Ações”: | Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada. |
| “Lei nº 9.514/97”: | Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada. |
| “Lei nº 12.846/13”: | Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013, conforme alterada. |
| “Lei nº 13.874/19”: | Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada. |
| “Livro de Registro de Debêntures”: | O Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emitente, no qual serão anotadas as condições essenciais da presente emissão e das Debêntures. |
| “Livro de Registro de Transferência”: | O Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas, no qual serão registradas as transferências das Debêntures entre seus titulares. |
| “Medida Provisória nº 1.103/22” | Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022. |
| “Obrigações Garantidas”: | São, quando mencionadas em conjunto: **(i)** todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente e pelo Fiador nesta Escritura de Emissão de Debêntures e demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento da Amortização Programada e/ou Amortização Extraordinária, da Remuneração, da multa, dos juros moratórios, da multa moratória e de indenização; **(ii)** obrigações de pagamentos dos juros, amortização e resgate conforme estabelecidos no Termo de Securitização; **(iii)** todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção das Debêntures dos CRI, inclusive, para fins de cobrança das Debêntures, da excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos; bem como **(iv)** todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, prestadores de serviço da Operação e/ou pelos Titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos. |
| “Oferta”: | A distribuição pública com esforços restritos de colocação dos CRI aos investidores profissionais, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09 e demais condições previstas no Termo de Securitização. |
| “Operação”: | A operação de securitização, que envolve a celebração de todos os Documentos da Operação. |
| “Ordem de Pagamentos”: | A ordem de prioridade de pagamentos abaixo discriminada, em conformidade com a Cláusula VIII do Termo de Securitização, a ser realizada com os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários e recursos disponíveis na Conta Centralizadora:   1. Despesas do Patrimônio Separado do mês, e outras em aberto; 2. Obrigações Garantidas relacionadas ao pagamento dos CRI que estejam em aberto; 3. Parcela de remuneração dos CRI, devidas no mês de apuração; 4. Parcela de amortização dos CRI, devidas no mês de apuração; 5. Recomposição dos Fundos; e 6. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, observada a Cláusula VII do Termo de Securitização. |
| “Partes” ou “Parte”: | Significa a Emitente, a Debenturista e o Fiador, quando mencionados em conjunto ou individualmente, respectivamente. |
| “Patrimônio Separado”: | O patrimônio constituído após a instituição do regime fiduciário pela Debenturista, nos termos da Medida Provisória nº 1.103/22 e no Termo de Securitização, composto pelos **(i)** Créditos Imobiliários; **(ii)** Garantias, e **(iii)** eventuais demais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora.  O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Debenturista e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais incluindo, mas não se limitando, às Despesas. |
| “Preço de Integralização das Debêntures”: | Tem o significado a ele atribuído na Cláusula 4.3.4 desta Escritura. |
| “Relatório Semestral”: | O relatório semestral a ser apresentado pela Emitente ao Agente Fiduciário, na forma do Anexo V a esta Escritura, para fins de comprovação da Destinação de Recursos. |
| “Remuneração”: | A remuneração [de cada série] das Debêntures, calculada nos termos da Cláusula Sexta da presente Escritura, correspondente a uma taxa efetiva de juros de [11% (onze por cento)] ao ano, capitalizada diariamente, de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. |
| “Resgate Antecipado”: | Significa o resgate antecipado total das Debêntures, realizado nos termos da Cláusula Sétima, seja um Resgate Antecipado Facultativo ou um Resgate Antecipado Obrigatório. |
| “Resgate Antecipado Facultativo”: | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.1 desta Escritura. |
| “Resgate Antecipado Obrigatório”: | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.2 desta Escritura. |
| “Resolução CVM nº 60/21”: | A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021. |
| “Servicer”: | **CONVESTE SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade empresária, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Sala 1306, Jardim Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.684.227/0001-21. |
| “Termo de Securitização”: | O “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª, [•]ª e [•]ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.”*, a ser celebrado entre a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI. |
| “Titulares de CRI”: | Significa os titulares de CRI em circulação. |
| “Valor Nominal Unitário”: | O valor nominal unitário de cada uma das Debêntures, equivalente a R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão das Debêntures. |
| “Vencimento Antecipado”: | O vencimento antecipado de todas as obrigações constantes nesta Escritura, declarado pela Debenturista. |

* 1. A presente Escritura deve ser lida e interpretada de acordo com as seguintes determinações:

1. sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Escritura aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
2. as expressões "desta Escritura", "nesta Escritura" e "conforme previsto nesta Escritura" e palavras de significado semelhante quando empregadas nesta Escritura, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
3. salvo se de outra forma expressamente estabelecido nesta Escritura, referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo desta Escritura;
4. todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas nesta Escritura quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
5. os cabeçalhos e títulos desta Escritura servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
6. os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
7. referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
8. referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
9. todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e
10. adicionalmente, as palavras e as expressões eventualmente sem definição nesta Escritura e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

### CLÁUSULA SEGUNDA – DA AUTORIZAÇÃO E REQUISITOS PARA A EMISSÃO

* 1. A presente Escritura é firmada com base nas deliberações da AGE Emitente, na qual foram deliberadas as condições da emissão das Debêntures, bem como a autorização à diretoria da Emitente para adotar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à emissão das Debêntures e à Operação, podendo, inclusive, celebrar aditamentos a esta Escritura, nos termos do artigo 59, caput, da Lei das Sociedades por Ações.

**Arquivamento e Publicação**

* 1. A Emitente deverá entregar à Debenturista e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo arquivamento, 01 (uma) cópia da AGE Emitente devidamente arquivada na JUCEB, em conjunto com a cópia das respectivas publicações, nos termos da Lei das Sociedades por Ações. A presente Escritura, bem como os seus eventuais aditamentos, quando aplicáveis, serão devidamente arquivados na JUCEB, conforme disposto no artigo 62, inciso II, parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações.
     1. A Emitente deverá, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura desta Escritura e/ou de seus eventuais aditamentos, protocolar a presente Escritura e/ou seus eventuais aditamentos para inscrição na JUCEB.
     2. A Emitente deverá entregar à Debenturista, no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis contados da data do registro na JUCEB, cópia digital desta Escritura e/ou seus eventuais aditamentos, devidamente arquivados na JUCEB. Neste mesmo prazo, a Emitente deverá providenciar o envio de cópia digital da Escritura devidamente registrada na JUCEB ao Agente Fiduciário.
  2. Encontram-se devidamente abertos e registrados na JUCEB: **(i)** o Livro de Registro de Debêntures da Emitente, no qual serão anotadas as condições essenciais da presente emissão e das Debêntures, nos termos do parágrafo 4º do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações; e **(ii)** o Livro de Registro de Transferência da Emitente, no qual serão registradas as eventuais transferências das Debêntures entre seus titulares.
     1. A Emitente deverá, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura desta Escritura, enviar à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, 01 (uma) cópia autenticada do Livro de Registro de Debêntures, comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da Debenturista.
  3. As Partes têm ciência de que os arquivamentos e publicações mencionados acima são exigências indispensáveis, na forma da Lei das Sociedades por Ações, à emissão das Debêntures, não podendo ser afastadas, ainda que a critério e interesse da Debenturista.

**Registro da Cessão Fiduciária**

* 1. A Cessão Fiduciária será constituída mediante a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária, o qual, deverá ser registrado nos Cartórios de Títulos e Documentos das cidades das sedes das partes signatárias do referido instrumento, quais sejam, nas Comarcas de São Paulo/SP e Porto Seguro/BA.

**Registro da Alienação Fiduciária de Ações**

* 1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações deverá ser registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Partes, quais sejam, São Paulo/SP e Porto Seguro/BA, e a Alienação Fiduciária das Ações deverá ser escriturada no Livro de Registro de Ações Nominativas da Emitente.

**Colocação e Negociação**

* 1. A presente Escritura não será objeto de registro ou depósito perante a CVM, a ANBIMA, a B3, ou em qualquer outro mercado organizado, uma vez que a emissão das Debêntures será realizada de forma privada e exclusiva para a Debenturista, sem a intermediação de quaisquer instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou por qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.
     1. As Debêntures não serão custodiadas eletronicamente ou liquidadas na B3 ou em qualquer outro mercado organizado.
     2. Para fins desta Cláusula 2.7., é expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

**Vinculação à Emissão dos CRI e Patrimônio Separado**

* 1. As Debêntures serão vinculadas aos CRI, nos termos do Termo de Securitização, a ser celebrado entre a Debenturista e o Agente Fiduciário, sendo certo que os CRI serão objeto de Oferta, nos termos da Instrução da CVM nº 476/09.
  2. Considerando que a presente emissão das Debêntures destina-se a viabilizar a captação de recursos por meio dos CRI, os Créditos Imobiliários permanecerão a eles vinculados até o integral cumprimento das obrigações aqui estabelecidas, sendo essencial que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso em conformação com o estabelecido nesta Escritura, sendo certo que eventual alteração nos Créditos Imobiliários, interferirá diretamente no lastro dos CRI, e, portanto, somente poderá ser realizada mediante a aprovação dos Titulares de CRI em Assembleia convocada para esse fim.
     1. Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá manifestar-se conforme a orientação deliberada pelos Titulares de CRI, após a realização da Assembleia, nos termos do Termo de Securitização.
  3. Em vista da vinculação mencionada na Cláusula 2.7 e Cláusula 2.8. acima, a Emitente tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na forma do artigo 25 da Medida Provisória nº 1.103/22, todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência da titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com créditos detidos pela Debenturista.

### CLAUSULA TERCEIRA – DO OBJETO SOCIAL DA EMITENTE E DA DESTINAÇÃO DE RECURSOS

* 1. De acordo com seu estatuto social, o objeto social da Emitente consiste na construção, incorporação e comercialização do Empreendimento Imobiliário.
  2. Ressalvadas as retenções previstas na presente Escritura, os recursos líquidos da presente emissão serão destinados pela Emitente, exclusivamente, para: **(i)** adquirir os Imóveis para Aquisição, para a reestruturação do Empreendimento Imobiliário; **(ii)** para a realização de obras e reforma de imóveis, incluindo os Imóveis para Aquisição, para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário; e **(iii)** o reembolso da Emitente das despesas com as obras de construção civil realizadas até a data de emissão das Debêntures para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, nos termos das cláusulas a seguir, respeitada a Destinação de Recursos prevista no Anexo VI desta Escritura.
     1. Os recursos captados por meio da presente emissão das Debêntures deverão ser alocados na Destinação de Recursos indicada na Cláusula 3.2. acima ao longo do prazo dos CRI, conforme cronograma indicativo da Destinação de Recursos constante do Anexo VI, observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar esta Escritura e/ou o Termo de Securitização; e **(ii)** tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado.
     2. Nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021 da CVM/SRE, de 01 de março de 2021, caso a Emitente deseje destinar os recursos das Debêntures a outros empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Emitente que não o Empreendimento Imobiliário, tal modificação deverá ser aprovada pela Debenturista, em conformidade com a deliberação em Assembleia.
     3. A data limite para que haja a efetiva Destinação de Recursos obtidos por meio desta emissão será a data de vencimento dos CRI, sendo certo que, havendo o Resgate Antecipado ou Vencimento Antecipado, as obrigações da Emitente quanto à destinação dos recursos obtidos, ao envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação da Destinação de Recursos, perdurarão até a data de vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.
     4. A Emitente estima que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme o cronograma estabelecido de forma indicativa e não vinculante, conforme previsto no Anexo VI e Anexo X do Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, a Emitente poderá destinar os recursos provenientes desta Escritura em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Emitente de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento ou até que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão de Debêntures, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar a Escritura ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, desde que a Emitente comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento.
  3. Tendo em vista que a emissão das Debêntures está inserida num contexto da Oferta e da Operação, a Emitente deverá comprovar à Debenturista e ao Agente Fiduciário o efetivo direcionamento do montante relativo aos Créditos Imobiliários para a Destinação de Recursos, a cada 6 (seis) meses após os respectivos semestres fiscais findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, por meio do Relatório Semestral, o qual será devido até o dia 20 (vinte) dos meses de julho e janeiro, sendo **o primeiro** **Relatório Semestral devido em 20 de julho de 2022**, na forma do Anexo V desta Escritura, contendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Imobiliário aplicado no respectivo período conforme cronograma indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Emitente e/ou empresa especializada contratada para este fim, referentes aos gastos incorridos no desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário no semestre anterior.
     1. O Relatório Semestral deverá ser acompanhado de cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação de Recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures.
     2. Mediante o recebimento do Relatório Semestral e dos demais documentos previstos na Cláusula acima, o Agente Fiduciário deverá verificar, no mínimo a cada 6 (seis) meses, até a Data de Vencimento ou até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Emitente são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos desta Escritura. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Emitente.
     3. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Imobiliário para fins de verificação da aplicação dos recursos das Debêntures, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Emitente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.
     4. Caberá à Emitente a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI nem à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emitente, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do relatório mencionado acima.
     5. A Emitente será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Emitente em razão do recebimento dos recursos oriundos da emissão das Debêntures.
     6. Os dados orçamentários do Empreendimento Imobiliário, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a emissão das Debêntures pela Emitente, são informados na tabela descrita no Anexo VI.
  4. O descumprimento das obrigações dispostas nesta Cláusula Terceira (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos nesta Escritura) poderá resultar no Vencimento Antecipado das Debêntures, na forma prevista nesta Escritura.
  5. Uma vez utilizada a totalidade dos recursos das Debêntures para os fins aqui previstos, verificada a utilização pelo Agente Fiduciário dos CRI através da análise dos documentos apresentados nos termos desta Cláusula Terceira, a Emitente e o Agente Fiduciário dos CRI ficarão desobrigados com relação ao envio dos Relatórios Semestrais e de outros documentos que comprovem a Destinação de Recursos, exceto se em razão de determinação de Autoridade for necessária qualquer comprovação adicional.
  6. A Emitente se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a comprovadamente incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula Terceira, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Debenturista, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI.

### CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

* 1. Além da Destinação de Recursos indicada anteriormente, a presente emissão apresenta as seguintes características:

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Número da emissão: | A presente Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emitente. |
| 1. Número de séries: | A presente emissão será em [série única]. |
| 1. Valor total da emissão: | O valor total desta emissão será de até R$ [160.000.000,00] ([cento e sessenta milhões de reais]), na Data de Emissão (conforme abaixo definido). |
| 1. Quantidade de Debêntures: | Serão emitidas [160.000 (cento e sessenta mil)] Debêntures. |
| 1. Colocação: | As Debêntures serão emitidas para colocação privada, sem qualquer esforço de venda para investidores e sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, sendo a subscrição e integralização, pela Debenturista, realizadas nos termos e condições indicados adiante. |

* 1. **Subscrição**
     1. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista por meio da assinatura do respectivo boletim de subscrição das Debêntures na forma da minuta constante do Anexo IV, observado o disposto na Cláusula 4.3. e seguintes, abaixo.
     2. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela apresentação do respectivo boletim de subscrição das Debêntures, conforme o modelo do Anexo IV desta Escritura, bem como pelo registro do nome da Debenturista e do número das Debêntures de sua propriedade no Livro de Registro de Debêntures e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures.
     3. O Livro de Registro de Debêntures e o Livro de Registro de Transferência serão custodiados, até o resgate integral das Debêntures, pela Emitente, cabendo a essa a realização de todos os lançamentos e averbações devidos.
     4. A Emitente, quando da integralização das Debêntures, deverá emitir, em favor da Debenturista, cópia autenticada ou, em caso da versão digital, sua via original, do Livro de Registro de Debêntures, contendo todas as informações sobre as Debêntures integralizadas, incluindo data e valor da integralização, o registro do nome da Debenturista, bem como o número de Debêntures de titularidade da Debenturista, o endereço da Debenturista e, caso disponível, o endereço eletrônico (e-mail).
  2. **Integralização**
     1. A Debenturista somente integralizará as Debêntures se cumpridas as seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes”):

1. celebração válida e eficaz de todos os Documentos da Operação;
2. evidência da perfeita formalização (pelos competentes representantes), bem como do devido arquivamento perante a respectiva Junta Comercial Competente de todos os atos e aprovações societárias de todas as partes signatárias dos Documentos da Operação, conforme aplicável, exigidos por seus respectivos documentos societários constitutivos e/ou pela lei, ao exclusivo critério da Debenturista, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação, emissão das Debêntures e a constituição das Garantias;
3. comprovação do registro da ata da AGE Emitente na JUCEB;
4. publicação da ata da AGE Emitente nos jornais, na forma da Lei das Sociedade por Ações;
5. registro desta Escritura na JUCEB e protocolo nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes;
6. evidência da inscrição das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures da Emitente;
7. conclusão satisfatória, a exclusivo critério do Coordenador Líder e da Debenturista, da auditoria jurídica da Emitente, do Fiador, do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis para Aquisição;
8. apresentação da opinião legal da Oferta, emitida pelo assessor legal contratado, em condições satisfatórias à Debenturista e ao Coordenador Líder;
9. registro da emissão e da oferta dos CRI na B3, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário;
10. não constatação, pela Debenturista e pelo Coordenador Líder, ao seu exclusivo critério, de quaisquer informações, dados, ônus, obrigações e ou restrições de qualquer natureza relativas ao Empreendimento Imobiliário, aos Imóveis para Aquisição, à Emitente, e ao Fiador, que acarrete ou possa acarretar risco à Operação;
11. não constatação, pela Debenturista e pelo Coordenador Líder, ao seu exclusivo critério, de que qualquer das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente não estejam válidas ou não foram obtidas;
12. não constatação, pela Debenturista e pelo Coordenador Líder, ao seu exclusivo critério, de que existe descumprimento de qualquer obrigação assumida pela Emitente e pelo Fiador em qualquer dos Documentos da Operação;
13. declaração pela Emitente de não ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado;
14. declaração pela Debenturista de não ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, conforme previstos no Termo de Securitização
15. cumprimento, pela Debenturista, pela Emitente e pelo Fiador, de todas as suas obrigações, pecuniárias e não pecuniárias, exigíveis até a data de liquidação da Oferta, previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação;
16. inexistência de decisão por violação, pela Emitente, de qualquer dispositivo legal e/ou regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública;
17. a não constatação, pela Debenturista e pelo Coordenador Líder, de dados, informações, ônus, obrigações e/ou restrições de qualquer natureza relativas à Emitente, ao Fiador, aos Imóveis para Aquisição, ao Empreendimento Imobiliário que, de alguma forma, ao exclusivo critério da Debenturista, impliquem risco para a Operação;
18. registros das Garantias nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, salvo pela Alienação Fiduciária de Ações que será levado a registro após a liberação da Alienação Fiduciária Pré-Existente;
19. escrituração da Alienação Fiduciária de Ações no Livro de Registro de Ações Nominativas da Emitente;
20. não ocorrência de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, societárias, jurídicas e/ou operacionais da Debenturista, da Emitente e do Fiador, que afete ou possa afetar a realização da Oferta;
21. ratificação, pela Debenturista e pela Emitente, na data de liquidação da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de que que todas as respectivas declarações feitas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação permanecem verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, em termos satisfatórios à realização da Oferta;
22. a não ocorrência:
    1. de qualquer evento extraordinário de natureza política, econômica ou financeira, no Brasil e no exterior, tais como, mas não limitados a guerras, atentados terroristas, moratórias, dentre outros, que possam influenciar de forma relevante as condições do mercado de capitais, tornando impossível a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações ora assumidas;
    2. alterações nas normas legais ou regulamentares, aplicáveis ao mercado de capitais ou mercado imobiliário, que alterem substancialmente os procedimentos jurídicos, tornando a Oferta inviável;
    3. alterações na política econômica do governo brasileiro, em especial aquelas que, direta ou indiretamente, causem impactos adversos no desenvolvimento das atividades da Debenturista ou da Emitente ou do Fiador, e que, de qualquer modo, possam comprometer a Oferta.
23. emissão, subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para que a Debenturista tenha os recursos necessários para integralizar as Debêntures.
    * 1. Após o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes ou por meio de dispensa do cumprimento pelos Titulares de CRI quando da subscrição dos CRI, a integralização das Debêntures ocorrerá à vista, em moeda corrente nacional, com os recursos obtidos com a integralização dos CRI, pelo Preço de Integralização das Debêntures (conforme definido adiante), observadas as deduções para o pagamento das Despesas Iniciais e para as retenções previstas no Termo de Securitização, inclusive para a formação do Fundo de Despesas, do Fundo de Juros, do Fundo de Reserva e do Fundo de Aquisição e Obras, conforme a Ordem de Pagamentos.
      2. A integralização das Debêntures será realizada por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta Autorizada.
      3. O preço de integralização das Debêntures **(i)** na data da primeira integralização das Debêntures será o seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** em datas posteriores à data da primeira integralização, será o Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido da Remuneração, calculadas *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização das Debêntures até a data da efetiva integralização, podendo ser admitido ágio ou deságio em cada data de integralização (“Preço de Integralização das Debêntures”). A integralização das Debêntures será à vista e em moeda corrente nacional em até 01 (um) Dia Útil após a respectiva integralização dos CRI, observada a Destinação de Recursos.
      4. A Emitente, desde já, autoriza a Debenturista a reter, do montante a ser pago à Emitente a título de Preço de Integralização das Debêntures, os valores necessários para:
24. o pagamento de todas e quaisquer despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos decorrentes da estruturação, da securitização e viabilização da Operação, inclusive as despesas com honorários dos assessores legais, do Agente Fiduciário, do Coordenador Líder e da Debenturista;
25. a constituição do Fundo de Despesas, nos termos da Cláusula Oitava desta Escritura;
26. a constituição do Fundo de Juros, nos termos da Cláusula Oitava desta Escritura;
27. a constituição do Fundo de Reserva, nos termos da Cláusula Oitava desta Escritura; e
28. a constituição do Fundo de Aquisição e Obras, nos termos da Cláusula Oitava desta Escritura.
    1. Após sua integralização, as Debêntures não poderão ser cedidas ou transferidas pela Debenturista, enquanto houver CRI em circulação.
    2. Na hipótese da não implementação das Condições Precedentes em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos, a contar da presente data, os negócios jurídicos avençados na presente Escritura e demais Documentos da Operação restarão automaticamente resolvidos, nos termos do artigo 127 do Código Civil, não produzindo quaisquer efeitos entre as Partes.
       1. Nesta hipótese, a Emitente deverá reembolsar a Debenturista e os prestadores de serviço da Operação por todas as despesas eventualmente incorridas, desde que devidamente comprovadas.
       2. A Debenturista poderá, a seu exclusivo critério, dilatar o prazo para declarar a resolução desta Escritura.
    3. Na hipótese da não distribuição dos CRI no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da Oferta, em montante equivalente a, pelo menos, a colocação mínima dos CRI, os CRI serão cancelados pela Securitizadora, que deverá devolver aos Titulares dos CRI o preço de integralização dos CRI sem nenhum acréscimo, com recursos livres integrantes do Patrimônio Separado, cabendo também à Securitizadora devolver à Emitente os Créditos Imobiliários, por meio da B3.
       1. Nesta hipótese, a Emitente e a Securitizadora deverão tomar as devidas providências para retornar a Operação ao *status quo ante*, inclusive por meio da celebração de aditamentos/distratos aos Documentos da Operação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ocorrência do cancelamento dos CRI e respectiva devolução do preço de integralização dos CRI aos Titulares dos CRI. Adicionalmente, a Emitente deverá devolver à Securitizadora o valor decorrente da integralização das Debêntures.
    4. **Cancelamento**
       1. As Debêntures que, porventura, não forem integralizadas até o encerramento da Oferta deverão ser canceladas.

### CLÁUSULA QUINTA – DAS CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

* 1. São características das Debêntures:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. Classe: | As Debêntures são simples, ou seja, não conversíveis em ações da Emitente. | |
| 1. Forma: | As Debêntures são emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada na forma prevista na Cláusula 4.2.2. | |
| 1. Espécie: | As Debêntures são da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória. | |
| 1. Data de Emissão: | [•] de maio de 2022. | |
| 1. Prazo e Data de Vencimento: | Observado o disposto nesta Escritura, as Debêntures terão prazo de vencimento de [[•] ([•]) dias] contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 18 de [•] de 20[•]. | |
| 1. Valor Nominal Unitário: | O valor nominal unitário de cada Debênture é de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão. | |
| 1. Atualização Monetária: | O Valor Nominal Unitário será atualizado, a partir da data da primeira integralização dos CRI, com base na variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, calculada da forma prevista na Cláusula Sexta desta Escritura. | |
| 1. Remuneração: | Sobre o Valor Nominal Unitário atualizado (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso), incidirão juros remuneratórios correspondentes a [11% (onze por cento)] ao ano base 252 Dias Úteis, incidentes desde a data da primeira integralização dos CRI ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, calculada nos termos da Cláusula Sexta da presente Escritura.  Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado, nos termos previstos nesta Escritura, a Remuneração será paga nas datas previstas no Anexo I desta Escritura. |
| 1. Repactuação: | As Debêntures não estarão sujeitas à repactuação programada. | |
| 1. Amortização Programada: | Valor Nominal Unitário atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso, das Debêntures será amortizado conforme percentuais e nas datas previstas no Anexo I desta Escritura. | |
| 1. Local de Pagamento: | Todos e quaisquer pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emitente na Conta Centralizadora. | |
| 1. Prorrogação dos Prazos: | Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil. | |
| 1. Encargos Moratórios: | Sem prejuízo da Remuneração e de outras multas e indenizações eventualmente devidas, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emitente de qualquer quantia devida à Debenturista, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emitente, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial:  **(a)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento por cento); e  **(b)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês;  ambos calculados *pro rata temporis* desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento sobre o montante devido e não pago. | |
| 1. Garantias: | Para assegurar o fiel, pontual pagamento do valor total da dívida da Emitente representada pelas Debêntures e demais Obrigações Garantidas, incluindo o respectivo Valor Nominal Unitário atualizado (ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso), a Remuneração e os Encargos Moratórios, conforme aplicável, Despesas, bem como despesas judiciais incorridas na execução, as Debêntures contarão com as Garantias a serem constituídas nos termos da Cláusula Oitava desta Escritura. | |
| 1. Tributos: | A Emitente será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma desta Escritura. Todos os tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emitente em virtude das Debêntures serão suportados pela Emitente, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer tributos que incidam sobre eles, de forma que a Debenturista sempre receba o valor programado líquido de tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura, a Emitente será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos.  Nesta situação, a Emitente deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. | |
| 1. Amortização Extraordinária Facultativa e Regaste Antecipado Facultativo: | A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures ou a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures, hipótese em que pagará prêmio equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor resgatado ou amortizado, conforme o caso, se o pagamento for realizado até o 36º (trigésimo sexto) mês da Data de Emissão (inclusive). | |

### CLÁUSULA SEXTA – DO CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA

[***Comentário ibs:*** *informado pelo Agente Fiduciário que a Cláusula está em revisão*]

* 1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis, a partir da data da primeira integralização dos CRI até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário atualizado ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário atualizado.
     1. O cálculo da atualização do Valor Nominal Unitário será realizado da seguinte forma:

**VNa =VNe × C**,

onde:

**VNa:** Valor Nominal Unitário atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNe:** Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, do período imediatamente anterior, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

**C** = fator acumulado das variações mensais do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

Onde:

**NIK** = valor do número-índice do IPCA/IBGE divulgado no mês anterior ao mês de atualização (*e.g.* para o mês de atualização outubro, utilizar-se-á o índice divulgado em setembro, que se refere a agosto);

**NIK-1** = valor do número-índice do IPCA/IBGE divulgado no mês anterior ao mês “k” (*e.g.* utilizar-se-á o índice divulgado em agosto, que se refere a julho);

**dup** = número de Dias Úteis entre a data da primeira integralização de CRI, ou a última Data de Aniversário, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dup” um número inteiro; e

**dut** = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário anterior, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA/IBGE, sendo “dut” um número inteiro.

O fator resultante da expressão é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão é considerado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O número-índice do IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

* + 1. Considera-se Data de Aniversário o dia 18 (dezoito) de cada mês.
    2. Caso o número-índice do IPCA/IBGE ainda não esteja disponível até 5 (cinco) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a variação positiva do IPCA/IBGE referente ao período anterior. A variação positiva será utilizada provisoriamente para fins de cálculo. Caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação positiva, o saldo devedor das Debêntures não será ajustado no momento da divulgação do número índice e nem haverá compensações entre as Partes.
       1. Na impossibilidade de aplicação do IPCA/IBGE referente ao período anterior conforme estipulado acima, por proibição legal ou judicial, deverá ser convocada Assembleia dos Titulares de CRI para que os Titulares dos CRI, de comum acordo com a Emitente, deliberem sobre novo número-índice a ser aplicado, o qual deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração.
       2. Na hipótese mencionada na Cláusula 6.1.3.1. acima, caso não haja acordo sobre o novo número-índice a ser aplicado entre a Emitente e Titulares dos CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em circulação, a Securitizadora deverá declarar o Vencimento Antecipado das Debêntures e realizar o resgate antecipado dos CRI no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia dos Titulares de CRI ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia. Nesta alternativa, para cálculo do saldo devedor das Debêntures, para cada dia do período de impossibilidade de aplicação do IPCA/IBGE, será utilizado o mesmo valor aplicado na Atualização Monetária do período anterior.
    3. A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Emitente e a Securitizadora, ou entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado.
    4. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.
  1. Remuneração: A Remuneração compreenderá os juros remuneratórios conforme Cláusula 6.1. acima, calculados a partir de um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da data da primeira integralização dos CRI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o respectivo Valor Nominal Unitário atualizado, ou o respectivo Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula:
     1. Cálculo da Remuneração: A Remuneração será calculada da seguinte forma:

**J = VNa x (FJ – 1)**

onde:

**J** = valor unitário da Remuneração calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNa** = conforme definido acima;

**FJ** = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Onde:

**i** = a Remuneração, conforme indicada na Cláusula 6.1. acima, informada com 4 (quatro) casas decimais;

**dup** = Número de Dias Úteis entre a data da primeira integralização de CRI, a Data de Aniversário anterior, data de última incorporação ou data do evento anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive.

* + 1. A Remuneração será devida desde a data da primeira integralização dos CRI e será paga a partir da primeira data de pagamento da Remuneração (inclusive), sendo o pagamento da Remuneração devido em cada uma das datas de pagamento da Remuneração relacionadas no Anexo I desta Escritura, até a Data de Vencimento.
    2. O primeiro período de capitalização será compreendido entre a data da primeira integralização dos CRI, inclusive, e a primeira data de pagamento da Remuneração, exclusive. Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e a próxima data de pagamento da Remuneração, exclusive. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até Data de Vencimento.
    3. O pagamento da Remuneração será realizado: **(i)** nas datas de pagamento da Remuneração; ou **(ii)** nas datas em que houver pagamento de um Resgate Antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures.
    4. No caso de Resgate Antecipado, a Remuneração será devida somente até a data do pagamento do Resgate Antecipado, não sendo devido qualquer valor, a qualquer título, em relação ao período que remanesceria, caso a antecipação não ocorresse, sem prejuízo de eventual prêmio, encargos e multas devidos nos termos desta Escritura.
  1. **Amortização**. As Amortizações Programadas ocorrerão conforme o cálculo previsto na fórmula abaixo e serão realizadas nas datas indicadas no Anexo I desta Escritura:
     1. Cálculo da Amortização: O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

**AMi = VNa x TA**

onde:

**AMi** = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNa** = conforme definido na Cláusula 6.1, acima;

**TA** = taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme indicada no Anexo I.

* + 1. Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado após cada amortização:

**VNr = VNa – AMi**

onde:

**VNr =** valor remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNa** = conforme definido acima; e

**AMi** = conforme definido acima.

Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização VNR assume o lugar de VNa.

* 1. O cronograma de pagamento da Remuneração e da Amortização Programada inicialmente será aquela descrita no Anexo I, a qual poderá ser alterada pela Securitizadora a qualquer momento em função da data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI, e demais hipóteses previstas nesta Escritura e no Termo de Securitização. Em tais hipóteses, o Anexo I poderá ser alterado pela Securitizadora para ajustar as novas datas de pagamento e amortizações, sem necessidade de aditamento ao presente e/ou Assembleia de Titulares de Debêntures, sendo certo que a Securitizadora poderá solicitar a celebração de aditamento para a alteração do Anexo I, se assim desejar.
  2. Na Data de Vencimento, a Emitente deverá proceder à liquidação total das Debêntures pelo Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração devida e não paga, além de eventuais multas, encargos e demais Despesas, se houver.

### CLÁUSULA SÉTIMA – DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, REGASTE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E DO REGASTE ANTECIPADO

* 1. Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures (“Resgate Antecipado Facultativo”) ou a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures, desde que em valor mínimo de 10% (dez por cento) de seu saldo devedor à época e limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado de todas as Debêntures, independente da série a que pertençam (“Amortização Extraordinária Facultativa”), hipótese em que pagará prêmio equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor resgatado ou amortizado, conforme o caso, se o pagamento for realizado até o 36º (trigésimo sexto) mês da Data de Emissão (inclusive).
     1. O Resgate Antecipado Facultativo ou a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, conforme o caso, somente será realizado mediante (i) envio de requerimento formal à Debenturista nesse sentido, enviado com 15 (quinze) dias corridos de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, sendo que na referida comunicação deverá constar a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo ou da Amortização Extraordinária Facultativa; (ii) depósito do valor necessário ao Resgate Antecipado Facultativo ou da Amortização Extraordinária Facultativa na Conta Centralizadora com até [2 (dois) Dias Úteis de antecedência da] data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.
     2. O envio do requerimento mencionado na Cláusula 7.1.2 acima (i) implicará na obrigação irrevogável e irretratável de Resgate Antecipado Facultativo ou a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, conforme o caso, cujo valor deverá ser pago no prazo indicado acima; e (ii) fará com que a Debenturista inicie o procedimento para o resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI conforme disciplinado no Termo de Securitização.
     3. O prazo indicado na Cláusula 7.1.2 acima é estipulado de modo a favorecer o operacional da Debenturista, podendo esta renunciar seu cumprimento, a seu critério, caso consiga operacionalizar a recompra e resgate dos CRI correspondentes em tempo menor.
     4. Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures.
  2. Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório. A Emitente deverá promover a amortização extraordinária parcial das Debêntures, proporcionalmente a seu Valor Nominal Unitário atualizado, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado de todas as Debêntures, independente da série a que pertençam (“Amortização Extraordinária Obrigatória”), ou o resgate antecipado total das Debêntures (“Resgate Antecipado Obrigatório”), em caso de Vencimento Antecipado das Debêntures, observada a Ordem de Pagamentos e a manutenção dos valores integrantes dos Fundos.
  3. O Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária serão feitos por meio do pagamento de valor equivalente **(i)** ao saldo devedor dos CRI à época, na hipótese de Resgate Antecipado, ou **(ii)** do efetivo valor a ser amortizado pela Emitente, no caso da Amortização Extraordinária, em ambos os casos acrescidos **(a)** da Remuneração devida desde a data de primeira integralização dos CRI ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária, **(b)** dos Encargos Moratórios, quando for o caso, **(c)** prêmio ou multa compensatória, conforme o caso, de 2% (dois por cento) calculado sobre o saldo devedor dos CRI ou da parcela do saldo devedor dos CRI a serem amortizados, conforme o caso, se o pagamento for realizado até o 36º (trigésimo sexto) mês da Data de Emissão (inclusive) ou sem prêmio ou multa compensatória, conforme o caso, se realizada após este prazo, e **(d)** todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Debenturista e pelo Agente Fiduciário nos termos desta Escritura e dos demais Documentos da Operação, incluindo as Despesas, e quaisquer outras necessárias para quitação de todas as obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época, conforme previstas no Termo de Securitização.
     1. Caso a data de realização do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária coincida com uma data de Amortização Programada das Debêntures, o prêmio previsto no item (b) da Cláusula 7.3.1 acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado após a referida amortização.
     2. Na hipótese de Amortização Extraordinária, se necessário, a Securitizadora elaborará e disponibilizará à Emitente uma nova tabela para o Anexo I da presente Escritura, recalculando o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, sem necessidade de aditamento à presente Escritura, ao Termo de Securitização ou realização de Assembleia de Titulares de Debêntures.
     3. Em qualquer dos casos acima, a Amortização Extraordinária ou o Resgate Antecipado alcançará, indistintamente, todas as Debêntures, observada a Ordem de Pagamentos, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado na data do evento, devendo a Securitizadora realizar a amortização extraordinária dos CRI ou o resgate antecipado dos CRI em conformidade com o disposto no Termo de Securitização.
  4. As Debêntures resgatadas pela Emitente, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.
  5. Todos os pagamentos relacionados às Debêntures com vencimento em data anterior à data do Resgate Antecipado serão devidos e deverão ser realizados pontualmente pela Emitente na forma prevista nesta Escritura.
  6. Após a realização da Amortização Extraordinária, a Debenturista deverá promover a amortização de todos os CRI, proporcionalmente ao valor da Amortização Extraordinária. Após a realização do Resgate Antecipado pela Emitente, a Debenturista deverá promover o resgate de todos os CRI.

### CLÁUSULA OITAVA – DAS GARANTIAS

* 1. Para assegurar o fiel e pontual pagamento do valor total da dívida da Emitente representada pelas Debêntures e demais Obrigações Garantidas, incluindo o respectivo Valor Nominal Unitário atualizado (ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso), a Remuneração e os Encargos Moratórios, conforme aplicável, Despesas, bem como despesas judiciais incorridas na execução, as Debêntures contarão com as Garantias na forma abaixo.

**Fiança**

* 1. Pela presente, fica constituída garantia fidejussória, na forma da Fiança, prestada pelo Fiador, na qualidade de fiador e principal pagador e solidariamente responsável pelo pagamento das Obrigações Garantidas. O Fiador se compromete a honrar a Fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos arts. 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839, do Código Civil e 794 do Código de Processo Civil, declarando, neste ato, não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhe impeça de assumir a Fiança.
     1. O Fiador poderá vir, a qualquer tempo, ser chamado para honrar as Obrigações Garantidas, caso as Obrigações Garantidas sejam descumpridas no todo ou em parte, observadas eventuais instruções específicas da Securitizadora nesse sentido, se existirem.
     2. O Fiador declara, estar ciente e de acordo com todos os termos, condições e responsabilidades advindas desta Escritura e dos demais Documentos da Operação, reconhecendo como prazo determinado a data do pagamento integral das Obrigações Garantidas, permanecendo válida a Fiança até a data em que for constatado pela Securitizadora o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, data na qual será devidamente extinta.
     3. O Fiador declara ter se informado sobre os riscos decorrentes da prestação da Fiança, e declara, ainda, aceitar os riscos com o intuito, dentre outros, de assegurar à Emitente incremento na segurança jurídica do negócio, de modo a beneficiar a Emitente.
     4. Nenhuma objeção ou oposição da Emitente poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelo Fiador com o fito de escusarem-se do cumprimento de sua obrigação perante a Securitizadora.
     5. O Fiador concorda que não exercerá qualquer direito que possa adquirir por sub-rogação nos termos da Fiança, nem deverão requerer qualquer contribuição e/ou reembolso da Emitente com relação às Obrigações Garantidas satisfeitas por ele, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas.
     6. O Fiador compromete-se a cumprir todas as suas obrigações principais e acessórias decorrentes desta Fiança no Brasil, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes e futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, imediatamente a partir da inadimplência das Obrigações Garantidas, mediante notificação por e-mail enviada pela Securitizadora, informando o valor das Obrigações Garantidas inadimplidas a ser pago pelo Fiador. As Obrigações Garantidas serão cumpridas pelo Fiador, mesmo que o adimplemento destas não for exigível do Fiador em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Emitente.

**Cessão Fiduciária**

* 1. Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Emitente cedeu fiduciariamente à Debenturista 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários que foram constituídos e os que serão constituídos em razão do aluguel, alienação ou transferência, para terceiros, das unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
  2. No Contrato de Cessão Fiduciária, a Emitente se obrigou a instruir os devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente a realizarem os pagamentos de tais créditos na Conta Centralizadora.
  3. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a Emitente comprometeu-se a, caso receba créditos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, a transferir os pagamentos de tais créditos na Conta Centralizadora.
  4. Os recursos decorrentes da Cessão Fiduciária, depositados na Conta Centralizadora num mês de referência, serão liberados à Emitente, no mês seguinte ao de referência, observada a Ordem de Pagamentos e desde que inexistam Obrigações Garantidas, pecuniárias ou não, inadimplidas.
  5. A administração ordinária e a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente será realizada pela continuará sob responsabilidade da Emitente, com acompanhamento do Servicer. A Debenturista contratará o Servicer para prestar serviços de monitoramento, acompanhamento e auditoria dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. Os custos da contratação do Servicer serão arcados pela Emitente e descontados na forma da Ordem de Pagamentos, e em caso de insuficiência de recursos, os custos serão pagos diretamente pela Emitente.
     1. A Debenturista declara que o Servicer contratado poderá possuir sócios em comum com a Debenturista.
  6. Caso seja evidenciada qualquer inconsistência em relação à cobrança e administração dos Créditos Cedidos Fiduciariamente por parte da Emitente, poderá a Debenturista, a seu exclusivo critério, exigir a transferência de toda a administração e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente para si própria, para o Servicer ou outro terceiro contratado para tanto, sempre à custo da Emitente. Neste caso, a presente Escritura de Emissão de Debêntures deverá ser aditada para refletir referida situação.

**Alienação Fiduciária de Ações**

* 1. Mediante a Alienação Fiduciária de Ações, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a acionista da Emitente alienou fiduciariamente à Securitizadora sob a condição suspensiva liberação da Alienação Fiduciária Pré-Existente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e do artigo 66-B da Lei nº 4.728, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei 10.931/04, dos artigos 18 a 20 da Lei 9.514/97, conforme alterada, e das disposições pertinentes do Código Civil, as ações de emissão da Emitente de suas titularidades, correspondendo a 100% (cem por cento) das ações representativas do capital social da Emitente.
     1. A Alienação Fiduciária Pré-Existente deverá ser liberada pelo Madrid Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento No Exterior, liberação essa que deverá ser averbada pela Emitente no registro da Alienação Fiduciária Pré-Existente, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos, contados da data de liquidação integral dos CRI ou da data de encerramento da Oferta, o que for menor.

* + 1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, após a liberação da Alienação Fiduciária Pré-Existente, será registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das partes signatárias do referido instrumento, quais sejam, nas Comarcas de São Paulo/SP e Porto Seguro/BA, no prazo de até 15 (quinze) dias a contar da liberação da Alienação Fiduciária Pré-Existente, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias, em caso de exigências por parte do Cartório competente, sendo que até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de obtenção do respectivo registro deverá ser apresentada ao Agente Fiduciário e à Emissora a via digital do instrumento ou aditamento registrado. O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações depende de anotação no Livro de Registro de Ações Nominativas da Emitente, o que deverá ser feito em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.
    2. Por meio da constituição da Alienação Fiduciária de Ações, a Debenturista, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade das respectivas Ações da Emitente após a liberação da Alienação Fiduciária Pré-Existente, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas em caso de inadimplência desta Escritura pela Emitente, nos limites e condições descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.
    3. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, a Acionista se comprometeu a repassar à Securitizadora na Conta Centralizadora, todo e qualquer recurso que venha a receber decorrente das Distribuições realizadas pela Emitente que não tenha sido por ela depositadas na Conta Centralizadora em até 1 (um) Dia Útil contado da identificação do seu recebimento.

**Fundo de Despesas**

* 1. A Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas, está autorizada a constituir o Fundo de Despesas, a ser composto e mantido na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Emitente, com os recursos do Preço de Integralização das Debêntures em valor suficiente para o pagamento das Despesas, sendo que o valor inicial corresponderá a R$ [•] ([•] mil reais).
     1. A Emitente não poderá, em qualquer hipótese, abster-se do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do Fundo de Despesas, ou ainda, solicitar à Debenturista que utilize os recursos do Fundo de Despesas para a quitação de eventuais obrigações inadimplidas.
  2. Os recursos do Fundo de Despesas também estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI, e deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas, sendo certo que quaisquer rendimentos decorrentes de tais investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas. A Securitizadora não será responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo nas Aplicações Financeiras Permitidas.
  3. Caso, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor das Despesas vincendas no mês subsequente, a Debenturista poderá usar recursos disponíveis na Conta Centralizadora para a sua recomposição de acordo com a Ordem de Pagamentos, sendo certo que se não houver recursos suficientes na Conta Centralizadora, a Emitente estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para sua recomposição, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do envio de prévia comunicação, pela Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário, neste sentido. Caso a Emitente não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Emitente e, consequentemente, uma Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures.

**Fundo de Juros**

* 1. Para garantir o pagamento das 6 (seis) primeiras parcelas de Remuneração, a Securitizadora constituirá o Fundo de Juros a ser mantido na Conta Centralizadora, com recursos retidos do Preço de Integralização das Debêntures, em montante que deverá corresponder sempre ao valor a ser pago pela Emitente à Securitizadora a título de remuneração dos CRI.
     1. Os recursos do Fundo de Juros também estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI, e serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em Aplicações Financeiras Permitidas, sendo que quaisquer rendimentos decorrentes destes investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Juros. A Securitizadora não será responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo nas Aplicações Financeiras Permitidas.
     2. Sempre que ocorrer o inadimplemento das Obrigações Garantidas, especificamente referente às Despesas, observada a Ordem de Pagamento, a Securitizadora poderá utilizar os recursos do Fundo de Juros para pagar referido valor.
     3. O Fundo de Juros não será recomposto.
     4. Caso, ao final dos 6 (seis) primeiros meses contados da data da primeira integralização dos CRI, ainda existam recursos no fundo de Juros, estes serão utilizados para realizar a recomposição dos demais Fundos, se necessário, ou serão liberados à Emitente, no mês seguinte ao de referência, observada a Ordem de Pagamentos e desde que inexistam Obrigações Garantidas, pecuniárias ou não, inadimplidas.

**Fundo de Reserva**

* 1. Será constituído um Fundo de Reserva pela Debenturista com recursos retidos do Preço de Integralização das Debêntures, que deverá corresponder, no mínimo, às 03 (três) próximas parcelas remuneração e amortização programada dos CRI efetivamente integralizados, depositados na Conta Centralizadora para fazer frente aos pagamentos das Obrigações Garantidas.
     1. Os recursos do Fundo de Reserva também estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI, e serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em Aplicações Financeiras Permitidas, sendo que quaisquer rendimentos decorrentes destes investimentos integrarão automaticamente o Fundos de Reserva. A Securitizadora não será responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo nas Aplicações Financeiras Permitidas.
     2. O cálculo do valor do Fundo de Reserva não levará em conta a carência dos 24 (vinte e quatro) primeiros meses contados da Data de Emissão dos CRI, sendo, portanto, constituído desde a data da primeira integralização dos CRI.
     3. Sempre que ocorrer o inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Debenturista poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva para realizar o pagamento dos CRI.
     4. Uma vez utilizados recursos para realizar o pagamento dos CRI, o Fundo de Reserva deverá ser recomposto. Sem prejuízo de eventual recomposição do Fundo de Reserva em razão da utilização dos recursos disponíveis na Conta Centralizadora de acordo com a Ordem de Pagamentos, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao valor das 03 (três) próximas parcelas de remuneração e amortização programada dos CRI efetivamente integralizados, a Emitente estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para sua recomposição, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do envio de prévia comunicação, pela Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário, neste sentido. Caso a Emitente não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Emitente e, consequentemente, uma Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures.

**Fundo de Aquisição e Obras**

* 1. A Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas, está autorizada pela Emitente a constituir, por conta e ordem da Emitente, o Fundo de Aquisição e Obras a ser mantido na Conta Centralizadora para **(i)** o pagamento pela compra dos Imóveis para Aquisição, **(ii)** a realização das obras do Empreendimento Imobiliário, com o saldo dos recursos retidos do Preço da Integralização, e **(ii)** reembolso das despesas com as obras de construção civil realizadas até a data da primeira integralização das Debêntures, após as demais retenções para a constituição dos demais Fundos e pagamentos das despesas da Operação a serem previstas no Termo de Securitização.
     1. Os recursos do Fundo de Aquisição e Obras serão utilizados pela Debenturista para **(i)** o pagamento do preço de compra dos Imóveis para Aquisição; e **(ii)** a realização das obras do Empreendimento Imobiliário, mediante reembolso ou antecipação de de recursos com base no cronograma físico-financeiro de avanço de obras emitido pelos técnicos responsáveis pelas obras e/ou empresa especializada contratada para este fim, que constitui o Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo o reembolso das despesas com as obras de construção civil realizadas até a data da primeira integralização das Debêntures. A Debenturista fará a liberação de recursos do Fundo de Aquisição e Obras em valor correspondente à evolução constatada nos Documentos Comprobatórios.
     2. Caso os custos de obras venham a superar o estimado na constituição do Fundo de Aquisição e Obras ou a superar o valor remanescente no Fundo de Aquisição e Obras, a diferença a maior deverá ser arcada pela Emitente, de modo que futuras liberações do Fundo de Aquisição e Obras não considerarão tal diferença (*i.e*. num cenário de evolução de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais), e diferença para a Emitente de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a próxima liberação corresponderá a R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).
     3. Os recursos do Fundo de Aquisição e Obras também estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI, e deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas, sendo certo que quaisquer rendimentos decorrentes de tais investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Aquisição e Obras. A Securitizadora não será responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo nas Aplicações Financeiras Permitidas.
     4. A Emitente não poderá, em qualquer hipótese, abster-se do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do Fundo de Aquisição e Obras, ou ainda, solicitar à Debenturista que utilize os recursos do Fundo de Aquisição e Obras para a quitação de eventuais obrigações inadimplidas.
     5. Uma vez utilizados seus recursos, o Fundo de Aquisição e Obras não será recomposto.

**Disposições Comuns às Garantias**

* 1. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora, em benefício dos investidores dos CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais.
  2. As Garantias referidas acima foram ou serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável e vigorarão até a integral liquidação das Obrigações Garantidas. Os recursos advindos da excussão das Garantias priorizarão o pagamento dos CRI Seniores e, após sua quitação, serão destinados ao pagamento dos CRI Subordinados.
  3. Correrão por conta da Emitente todas as despesas razoáveis, direta ou indiretamente incorridas pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário, para **(i)** a excussão, judicial ou extrajudicial, das Garantias; **(ii)** o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias; **(iii)** formalização das Garantias; e **(iv)** pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.
     1. No caso de contratação de escritório de advocacia para que a Debenturista possa fazer valer seus direitos, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento nacional e reputação idônea, a ser verificada junto às comissões de ética da Ordem dos Advogados do Brasil, além de experiência e capacidade de execução do trabalho indicado pela Debenturista.
  4. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo devedor remanescente, a Emitente permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago.

* 1. Após a liquidação integral das Obrigações Garantidas e de todas as despesas da Operação, incluindo, mas não se limitando às Despesas, e desde que a Emitente esteja em dia com todas as demais obrigações assumidas nos Documentos da Operação, a Debenturista deverá encerrar o Patrimônio Separado e terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) Dias Úteis para apurar e informar a Emitente do saldo residual existente na Conta Centralizadora, caso seja positivo, incluindo Aplicações Financeiras Permitidas resgatadas ou não realizadas com recursos da Conta Centralizadora.
  2. Eventual saldo residual positivo da Conta Centralizadora deverá ser transferido para a Conta Autorizada, líquido de tributos, a título de “Saldo Remanescente da Integralização das Debêntures”, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis da sua apuração, ressalvando-se à Debenturista a utilização dos benefícios fiscais decorrentes dos recursos aplicados.
  3. Caso a Emitente deseje alterar a Conta Autorizada, deverá notificar a Debenturista, nos termos desta Escritura, sendo que a alteração terá efeito no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da notificação.
  4. Todo pagamento ou disponibilização de recursos que seja devido pela Debenturista à Emitente nos termos desta Escritura, deverá ser transferido pela Debenturista para a Conta Autorizada, no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis, salvo se houver prazo específico previsto nesta Escritura.
  5. As Garantias outorgadas, conforme verificado pela Securitizadora, têm os valores atribuídos abaixo, e foram avaliadas conforme a seguir:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Garantia** | **Valor** | **Cobertura da Emissão** | **Avaliação** |
| Alienação Fiduciária de Ações | [•] | [•] | [•] |
| Cessão Fiduciária de Dividendos | [•] | [•] | [•] |
| Fundo de Reserva | [•] | [•] | [•] |
| Fundo de Despesas | [•] | [•] | [•] |
| Fundo de Aquisição e Obras | [•] | [•] | [•] |
| Fundo de Juros | [•] | [•] | [•] |
| Fiança | [•] | [•] | [•] |

### CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE

* 1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura, nos demais Documentos da Operação e na legislação e regulamentação aplicáveis, enquanto as Obrigações Garantidas não forem integralmente pagas, a Emitente obriga-se, ainda, a:

1. não realizar operações fora de seu objeto social;
2. não praticar atos em desacordo com o seu estatuto social, com esta Escritura ou com os demais Documentos da Operação;
3. cumprir todas as leis, normas e regulamentos aplicáveis à Emitente, incluindo eventuais políticas ambientais e obrigações de natureza trabalhista, tributária, previdenciária ou ambiental;
4. manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu regular funcionamento ou ao desenvolvimento e do Empreendimento Imobiliário em conformidade com o estágio de seu desenvolvimento, bem como as obras deles decorrentes, efetuando toda e qualquer medida e pagamento necessários para tanto;
5. manter em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental, e quaisquer outras obrigações impostas por lei ou regulamento, no que for materialmente relevante;
6. fazer com que seus representantes compareçam à Assembleia e Assembleia de Titulares de Debêntures, sempre que solicitado pela Debenturista, mediante comunicação prévia com 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data de realização de referidas assembleias;
7. proceder à publicidade de suas informações econômico-financeiras, se exigido e nos termos da Lei das Sociedades por Ações;
8. manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
9. divulgar suas demonstrações financeiras à Debenturista e ao Agente Fiduciário, ao menos anualmente, e enviá-las ao Agente Fiduciário, em até 90 (noventa) dias corridos, contados do encerramento do exercício social, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes;
10. comunicar a Securitizadora sobre quaisquer notificações, notificações de infração, intimações ou multas impostas por órgãos municipais, estaduais ou federais que possam afetar os Imóveis para Aquisição ou o Empreendimento Imobiliário, bem como sobre a propositura de quaisquer ações ou processos envolvendo os Imóveis para Aquisição ou o Empreendimento Imobiliário;
11. responder por toda e qualquer demanda relacionada aos Imóveis para Aquisição ou ao Empreendimento Imobiliário, sejam elas evocadas pelos vendedores, adquirentes, locatários e/ou usuários do Empreendimento Imobiliário, pelo poder público ou por qualquer terceiro, inclusive de natureza ambiental, trabalhista, previdenciária, fiscal, cível ou. penal, bem como ressarcir todos os custos e despesas relacionados incorridos pela Debenturista, à qual não caberá qualquer responsabilidade nesse sentido;
12. comunicar imediatamente à Debenturista a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações decorrentes desta Escritura e demais Documentos da Operação;
13. dar ciência, por escrito, e fazer com que seus representantes legalmente constituídos cumpram e façam cumprir todos os termos, condições e obrigações assumidas nos Documentos da Operação, nos termos e nos prazos neles estipulados;
14. manter a Debenturista informada em até 02 (dois) Dias Úteis contados do seu conhecimento de qualquer ato ou fato que possa afetar a existência, a validade, a eficácia e a exequibilidade de qualquer dos Documentos da Operação, dos Créditos Imobiliários, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou de qualquer uma das Garantias;
15. notificar a Debenturista e ao Agente Fiduciário sobre a ocorrência de toda e qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula Décima Primeira, em até 02 (dois) Dias Úteis da ciência a respeito de sua ocorrência;
16. adotar todas as providências para manter válidas, precisas, verdadeiras e eficazes as declarações contidas nos Documentos da Operação, bem como informar a Debenturista, no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis contados do seu conhecimento, sobre qualquer ato ou fato que possa afetar qualquer das referidas declarações;
17. fornecer à Debenturista e ao Agente Fiduciário todos os dados, informações e/ou documentos relativos às Garantias e/ou a esta Escritura, bem como demais documentos e informações necessários ao cumprimento de obrigações perante os Titulares de CRI, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de solicitação, ou em prazo menor de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Debenturista ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, de quaisquer solicitações efetuadas por cartórios de registro de imóveis e cartórios de registro de títulos e documentos, junta comercial, autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais;
18. comunicar prontamente a Debenturista acerca de qualquer negócio jurídico ou medida que, sob seu conhecimento, possa afetar, materialmente, no todo ou em parte, o cumprimento de qualquer de suas obrigações nesta Escritura e nos Documentos da Operação;
19. manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a legislação e com as regras da CVM, aplicáveis;
20. informar à Debenturista, em até 05 (cinco) dias, todo e qualquer desentendimento de natureza societária que possa vir a afetar a Distribuição e/ou de alguma forma prejudique o pagamento da Remuneração, ou ainda, a natureza dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
21. realizar e pagar todos e quaisquer registros que sejam necessários para a formalização dos negócios jurídicos avençados nos Documentos da Operação, nos termos e nos prazos estipulados nos referidos instrumentos;
22. realizar o pagamento ou reembolsar a Debenturista ou o Patrimônio Separado dos CRI por todas as despesas, taxas e/ou emolumentos devidos e necessários à realização da Operação, em especial, mas não se limitando, às Despesas;
23. realizar todos os atos necessários à manutenção da posse mansa e pacífica dos Imóveis para Aquisição por si, pelos adquirentes, locatários e/ou usuários do Empreendimento Imobiliário, conforme aplicável, defendendo-os de quaisquer ocupações, invasões, esbulhos ou ameaças à posse do Imóvel, inclusive por meio da contratação de advogados e tomada de medidas judiciais, sempre no menor espaço de tempo possível.

### CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS DAS PARTES

**Declarações e Garantias da Emitente e do Fiador**

* 1. A Emitente e o Fiador, cada um, reconhecem e declaram, na data desta Escritura, que:

1. é sociedade legalmente constituída de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com todos os seus atos societários devidamente registrados, e que poderá obter ou ratificar a assinatura da presente Escritura e/ou dos demais Documentos da Operação por meio de todas as autorizações societárias e dos órgãos competentes;
2. esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida e vinculante por ela assumida, devidamente eficaz consoante os termos e condições nele contidos e que está devidamente representada nesta Escritura por seus procuradores ou representantes legais;
3. está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais competentes;
4. a assinatura desta Escritura e a execução das obrigações previstas nesta Escritura não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
5. a assinatura desta Escritura e a execução das obrigações previstas nesta Escritura não conflitam nem constituem descumprimento de **(a)** seu estatuto social; **(b)** de disposição legal, regulamentar; **(c)** quaisquer contratos ou instrumentos dos quais é parte e/ou ao qual esteja vinculada; e **(d)** qualquer disposição legal ou administrativa, decreto, decisão, deliberação ou ordem emanada de órgãos governamentais ou judiciais a que esteja sujeita;
6. a assinatura desta Escritura e a execução das obrigações previstas nesta Escritura não resulta **(a)** em vencimento antecipado, rescisão e/ou inadimplemento de obrigação prevista em quaisquer contratos ou instrumentos dos quais é parte e/ou ao qual esteja vinculada ou **(b)** em ônus ou gravame sobre ativos ou bens da Emitente e do Fiador;
7. as declarações e garantias prestadas nesta Escritura, ou em qualquer nos demais Documentos da Operação, são verdadeiras, válidas e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão até a presente data, nem tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato relevante, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações e garantias prestadas nesta Escritura sejam enganosas ou passíveis de má interpretação;
8. avaliou os Documentos da Operação sob o aspecto legal por meio de seus assessores legais próprios e conhece e aceita os termos da captação de recursos por meio da emissão pública dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, os quais terão como lastro os créditos decorrentes das Debêntures, bem como conhece o teor do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
9. está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes da Escritura e demais Documentos da Operação do qual é parte e não ocorreu e não está em curso qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado;
10. tem plena ciência e concorda integralmente que a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Emitente, em observância ao princípio da boa-fé;
11. não possui qualquer obrigação, responsabilidade ou passivo, de qualquer natureza, contingente ou não, que possa afetar futuramente as obrigações assumidas nesta Escritura e/ou nos demais Documentos da Operação;
12. nenhuma das Garantias configura fraude contra credores, fraude à execução, fraude à execução fiscal ou ainda fraude falimentar;
13. as demonstrações financeiras e informações trimestrais da Emitente disponibilizadas representam corretamente a sua posição financeira;
14. as informações relativas aos Créditos Imobiliários, os Imóveis para Aquisição e o Empreendimento Imobiliário, que integram desta Escritura são exatas até esta data;
15. prestou informações verdadeiras, corretas e suficientes no âmbito da auditoria jurídica, e não omitiu informações que possam afetar negativamente a emissão das Debêntures, a realização da Operação ou a decisão de investimento pelos Titulares de CRI;
16. o Empreendimento Imobiliário é o único empreendimento em desenvolvimento pela Emitente;
17. verificou e atesta a regularidade dos Imóveis para Aquisição e do Empreendimento Imobiliário, incluído aprovações perante a Prefeitura Municipal de Porto Seguro, no estado da Bahia e os órgãos ambientais aplicáveis, entre outros;
18. verificou e atesta a inexistência de qualquer irregularidade na cadeia dominial dos Imóveis para Aquisição, tampouco de qualquer razão para que os títulos de propriedade respectivos possam ser questionados;
19. não existem ações ou processos envolvendo a Emitente, os Imóveis para Aquisição ou o Empreendimento Imobiliárioque possam afetar a emissão das Debêntures ou a realização da Operação;
20. não existem processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Imóveis para Aquisição ou o Empreendimento Imobiliário, e não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial ou administrativa que vise, de alguma forma, a questionar, alterar ou onerar os Imóveis para Aquisição e o Empreendimento Imobiliário;
21. não existem débitos fiscais, previdenciários ou de qualquer outra natureza ou perante terceiros que possa afetar o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário e o cumprimento das obrigações assumidas nos Documentos da Operação;
22. responsabiliza-se pelo pagamento de todas as despesas, tributos, taxas e encargos que recaiam sobre o Empreendimento Imobiliário, bem como por quaisquer obrigações perante os órgãos públicos e concessionários de serviços públicos, de que natureza forem, que possam recair sobre o Empreendimento Imobiliário;
23. verificou a inexistência de passivo ambiental ou atividade poluidora nos Imóveis para Aquisição e todas as obras e melhorias do Empreendimento Imobiliário, incluindo toda a devida infraestrutura básica, foram e estão sendo realizadas de acordo com a legislação ambiental aplicável, com o poder público e com as respectivas concessionárias de serviços públicos;
24. não há qualquer infração à legislação municipal, estadual ou federal, disposição legal, norma infralegal ou disposições societárias com relação aos Imóveis para Aquisição e ao Empreendimento Imobiliário, e sua realização obteve as necessárias aprovações societárias, conforme aplicável;
25. a localização do Empreendimento Imobiliário não corresponde a área limítrofe do respectivo município, não se localizando em áreas de proteção aos mananciais, áreas de preservação permanente, ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico;
26. possui todas as autorizações, alvarás e licenças exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades e todas as licenças necessárias para a regularização do Empreendimento Imobiliário foram obtidas ou estão sendo obtidas junto aos órgãos competentes, conforme exigido por lei;
27. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença ou ordem de qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento das obrigações previstas na Escritura; e
28. está em cumprimento com a Lei Federal Brasileira nº 12.846/13 e demais legislações relativas aplicáveis; e
29. que as despesas a serem objeto de reembolso com os recursos da integralização das Debêntures não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.
    1. Caso quaisquer das declarações e garantias previstas acima sejam falsas ou imprecisas, a Emitente e/ou o Fiador deverá sanar a falsidade e/ou imprecisão das declarações e/ou garantias passíveis de solução dentro do prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir da data de suas verificações, desde que uma vez corrigidas efetivamente deixem de surtir efeitos.
    2. Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas acima, em caso de falsidade ou imprecisão relevantes das declarações prestadas nesta Escritura, a Emitente incorrerá em uma Hipótese de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula Décima Primeira abaixo.

**Declarações e Garantias da Debenturista**

* 1. A Debenturista, declara que, na data desta Escritura:

1. é sociedade legalmente constituída de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com todos os seus atos societários devidamente registrados, e que poderá obter ou ratificar a assinatura da presente Escritura através de todas as autorizações societárias e dos órgãos competentes;
2. esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida e vinculante, devidamente eficaz consoante os termos e condições nele contidos e que está devidamente representada nesta Escritura, por seus procuradores ou representantes legais;
3. está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais competentes;
4. a assinatura desta Escritura e a execução das obrigações previstas nesta Escritura não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
5. a assinatura desta Escritura e a execução das obrigações previstas nesta Escritura não conflitam nem constituem descumprimento de **(a)** seu estatuto social; **(b)** de disposição legal, regulamentar; **(c)** quaisquer contratos ou instrumentos dos quais é parte e/ou ao qual esteja vinculada; e **(d)** qualquer disposição legal ou administrativa, decreto, decisão, deliberação ou ordem emanada de órgãos governamentais ou judiciais a que esteja sujeita;
6. a assinatura desta Escritura e a execução das obrigações previstas nesta Escritura não resulta **(a)** em vencimento antecipado, rescisão e/ou inadimplemento de obrigação prevista em quaisquer contratos ou instrumentos dos quais é parte e/ou ao qual esteja vinculada ou **(b)** em ônus ou gravame sobre ativos ou bens da Emitente;
7. as declarações e garantias prestadas nesta Escritura, ou em qualquer nos demais Documentos da Operação, são verdadeiras, válidas e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão até a presente data, nem tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato relevante, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações e garantias prestadas nesta Escritura sejam enganosas ou passíveis de má interpretação;
8. avaliou os Documentos da Operação sob o aspecto legal por meio de seus assessores legais próprios.

### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO VENCIMENTO ANTECIPADO

* 1. Observado o disposto nas Cláusulas abaixo e respeitados os respectivos prazos de cura, se aplicável, a Debenturista poderá declarar o Vencimento Antecipado e exigir o pagamento antecipado, pela Emitente, do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração *pro rata* temporis, multa compensatória de 2% (dois por cento) calculada sobre o saldo devedor dos CRI se o pagamento for realizado até o 36º (trigésimo sexto) mês da Data de Emissão (inclusive) ou sem multa compensatória caso realizada após este prazo e, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos desta Escritura e/ou dos demais Documentos da Operação para a integral quitação das Obrigações Garantidas, na ocorrência das seguintes hipóteses (“Hipóteses de Vencimento Antecipado”):

1. se a Emitente ou o Fiador deixar de pagar, no respectivo vencimento, qualquer obrigação pecuniária assumida nos Documentos da Operação, incluindo prestação de principal, juros ou de qualquer importância devida em razão desta Escritura;
2. se a Emitente e/ou o Fiador inadimplir qualquer obrigação não pecuniária assumida nos Documentos da Operação, ou se for apurada, a qualquer tempo, a falsidade, imprecisão ou incorreção de qualquer das declarações por ela prestadas;
3. se a Emitente empregar os recursos das Debêntures em finalidade diversa daquela estabelecida nesta Escritura ou descumprir as obrigações de Destinação de Recursos previstas nesta Escritura;
4. a não formalização das Garantias nos prazos e procedimentos estipulados nos respectivos instrumentos, ou caso por qualquer razão não seja possível a manutenção, inclusive a recomposição dos Fundos, conforme o caso, e/ou a execução das Garantias conferidas à Securitizadora;
5. se a Emitente e/ou o Fiador contratar outros empréstimos ou financiamentos que tenham objeto a Destinação de Recursos;
6. se a Acionista, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Securitizadora, aprovar deliberações que tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias, sob pena de ineficácia perante a Emitente e seu acionista: **(i)** emissão de novas ações representativas do capital social da Emitente e quaisquer outros títulos, outorga de opção de compra de ações, alienação, promessa de alienação, constituição de ônus ou gravames sobre as ações representativas do capital social da Emitente que não a Alienação Fiduciária de Ações; **(ii)** fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária, ou transformação da Emitente; **(iii)** dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Emitente; **(iv)** redução do capital social da Emitente de modo que seu valor seja inferior a 20% (vinte por cento) do valor da emissão de CRI; **(v)** distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros direitos ou rendimentos aos sócios da Emitente antes da quitação integral das Obrigações Garantidas acima do dividendo mínimo obrigatório sem que tais valores sejam direcionados à Conta Centralizadora; e **(vi)** participação pela Emitente, pela Acionista e/ou pelo Fiador em qualquer operação que faça com que as declarações e garantias prestadas no presente contrato deixem de ser verdadeiras; sendo que a Emitente deverá comunicar a Securitizadora com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias contados da data prevista para a realização das referidas deliberações;
7. se a Emitente e/ou o Fiador constituir sobre as unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário, no todo ou em parte, hipotecas ou outros ônus reais, em favor de terceiro;
8. alienação, locação ou transferência das unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário, sem que seja constituída a cessão fiduciária dos respectivos créditos em garantia ao pagamento das Obrigações Garantidas e os pagamentos de tais créditos sejam direcionados à Conta Centralizadora;
9. caso haja ações ou processos envolvendo os Imóveis para Aquisição e/ou o Empreendimento Imobiliário, que afetem a alienação, locação ou transferência das unidades em estoque;
10. transformação do tipo societário da Emitente;
11. alteração do objeto social da Emitente que modifique as suas atuais atividades principais ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Emitente,
12. alteração do controle acionário da Emitente ou caso a Emitente passe por reorganização societária, operação de transformação, incorporação, fusão ou cisão, ou ainda tenha seu capital social reduzido de modo que seu valor seja inferior a [20]% ([vinte] por cento) do valor da emissão de CRI;
13. inadimplemento e/ou vencimento antecipado de quaisquer dívidas da Emitente e/ou do Fiador ou por eles garantidas no valor total agregado acima de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou que, independentemente do valor, possa, a exclusivo critério da Debenturista, afetar negativamente a habilidade da Emitente e/ou do Fiador de efetuar o pontual cumprimento de qualquer das obrigações decorrentes desta Escritura e demais Documentos da Operação;
14. protesto de títulos contra a Emitente ou o Fiador sem que a sustação seja obtida no prazo legal no valor total agregado acima de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou que, independentemente do valor, possa, a exclusivo critério da Debenturista, afetar negativamente a habilidade da Emitente e/ou do Fiador de efetuar o pontual cumprimento de qualquer das obrigações decorrentes desta Escritura e demais Documentos da Operação;
15. não impugnação, com efeito suspensivo, de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado, contra a Emitente ou contra o Fiador, em valor individual ou agregado igual ou maior do que R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais);
16. se a Emitente e/ou o Fiador assumir novas dívidas, excetuados os empréstimos destinados ao atendimento dos negócios de gestão ordinária e à liquidação de dívidas existentes, ou, ainda, os financiamentos contratados diretamente junto ao, ou com recursos provenientes do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES;
17. se a Emitente e/ou o Fiador **(a)** cair em insolvência; **(b)** tiver requerimento de falência contra ela, não elidido no prazo legal; **(c)** tiver decretação de falência, extinção, liquidação, dissolução, insolvência; ou **(d)** requerer autofalência, independentemente do deferimento do respectivo pedido;
18. se a Emitente e/ou o Fiador tiver sua recuperação judicial ou extrajudicial (ou, ainda, qualquer forma de renegociação coletiva ou concurso de credores), requerida, deferida, homologada ou decretada;
19. caso a Emitente e/ou a Acionista esteja inadimplente em relação a qualquer obrigação pecuniária prevista nos Documentos da Operação e efetue pagamento de dividendos ou distribuição de juros sobre capital próprio acima do dividendo mínimo obrigatório sem que tais valores sejam direcionados à Conta Centralizadora;
20. transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emitente, de suas obrigações assumidas nesta Escritura ou em qualquer dos Documentos da Operação;
21. ocorrência de quaisquer eventos que possam afetar negativamente a capacidade operacional, legal patrimonial e/ou financeira da Emitente ou do Fiador que possam, a exclusivo critério da Debenturista, afetar negativamente a habilidade da Emitente ou do Fiador de efetuar o pontual cumprimento de qualquer das obrigações decorrentes desta Escritura e demais Documentos da Operação;
22. se a Emitente modificar o projeto e/ou não observar as plantas, memoriais descritivos, memorial de incorporação, cronograma de obra, orçamentos e demais documentos relativos ao Empreendimento Imobiliário que possa, a exclusivo critério da Debenturista, afetar negativamente a habilidade da Emitente de efetuar o pontual cumprimento de qualquer das obrigações decorrentes desta Escritura e demais Documentos da Operação, em especial à Destinação de Recursos;
23. se a obras do Empreendimento Imobiliário sofrerem qualquer paralisação por período superior a 60 (sessenta) dias, ou não forem concluídas dentro do prazo contratual;
24. se a Emitente não apresentar, quando solicitada, os recibos quitados de tributos e outras contribuições que incidam, direta ou indiretamente, sobre as unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário, que sejam de suas responsabilidades;
25. se a Emitente não mantiver em dia o pagamento de toda e qualquer obrigação pecuniária pertinente ao Empreendimento Imobiliário;
26. se a Emitente descumprir decisão ou sentença judicial, administrativa e/ou arbitral ou não manter em dia o pagamento de todos os acordos realizados até a presente data;
27. se a Emitente tiver movida contra si qualquer ação, execução ou decretada qualquer medida judicial ou extrajudicial que, de algum modo, afete, de forma irremediável: **(a)** substancialmente as obras do Empreendimento Imobiliário, no todo ou em parte, e cause a paralização das obras por período superior a 60 (sessenta) dias; e/ou **(b)** a propriedade das unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário;
28. se a Emitente sofrer desapropriação dos imóveis objetos do Empreendimento Imobiliário;
29. se a Emitente impedir ou dificultar a Debenturista ou o Agente Fiduciário de exercitar seu direito à fiscalização do Empreendimento Imobiliário;
30. se a Emitente depositar nos imóveis objetos do Empreendimento Imobiliário, objeto ou material que coloque em perigo sua segurança ou provoque sinistro;
31. se ocorrer qualquer uma das causas cogitadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
32. se o sistema de Informações de Crédito do Banco Central do Brasil de que tratam os normativos editados pelo Conselho Monetário Nacional e/ou Banco Central do Brasil, e/ou outro sistema que, em virtude de norma legal o complemente o substitua, e/ou qualquer outro sistema ou serviço, privado ou estatal de informações de crédito apontar o inadimplemento de obrigações da Emitente no valor total agregado acima de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);
33. se a Emitente ingressar em juízo contra a Debenturista ou quaisquer empresas a ela coligadas com qualquer medida judicial;
34. se qualquer autorização governamental necessária ao cumprimento de qualquer obrigação decorrente desta Escritura for suspensa ou revogada;
35. não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás e/ou licenças necessárias para a Emitente exercer suas atividades, em especial aquelas necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário;
36. se quaisquer obrigações pecuniárias assumidas junto à Debenturista deixarem de constituir obrigações diretas, incondicionais e não subordinadas e/ou de gozar de prioridade, no mínimo *pari passu*, com todas as demais obrigações pecuniárias da mesma espécie, presentes ou futuras, perante terceiros;
37. se a Emitente vender, transmitir, transferir ou de qualquer forma alienar ou onerar parte substancial ou a totalidade dos bens de seu ativo permanente, salvo se estes forem inservíveis ou obsoletos, em caso de sua substituição por novos de idêntica finalidade, ou, ainda, se estes forem objeto de garantia de financiamentos contratados junto ao, ou com recursos provenientes do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES;
38. se a Emitente alienar ou onerar ativos financeiros (tais como, mas não se limitando a, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários) e/ou direitos creditórios de sua titularidade, salvo se estes forem objeto de garantia de financiamentos contratados, ou com recursos provenientes do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES;
39. se em decorrência direta ou indireta de ação ou omissão de quaisquer de seus administradores e/ou acionistas, a Emitente ou o Fiador tiver sua situação reputacional afetada negativa e relevantemente;
40. se a Emitente e/ou o Fiador sofrer arresto, sequestro ou penhora de bens;
41. se a Emitente e/ou o Fiador for responsabilizado, judicial ou administrativamente, por danos irreversíveis causados ao meio ambiente e que não seja passível de discussão, seja na esfera administrativa, seja na esfera judicial, e decorrentes do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário;
42. caso a Emitente, o Fiador, suas controladas, controladoras, sócios e administradores, sejam implicados em procedimento investigatório ou inquéritos civis ou criminais, ou sejam condenadas por crime (principalmente os constantes da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada; da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada; e da Lei nº 12.846/13), ou de qualquer maneira sejam implicadas em situações que possam vir a denegrir o nome, marca ou imagem da Securitizadora, suas sociedades correlatas, sócios e administradores; e
43. caso a Emitente não mantenha em dia apólice de risco de engenharia e responsabilidade civil referente ao Empreendimento Imobiliário.
    1. A Emitente deverá notificar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI sobre a ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, no prazo de 02 (dois) Dias Úteis.
    2. A Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI deverá, em até 05 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, convocar uma Assembleia para deliberar sobre a declaração ou não de vencimento antecipado das Debêntures.
       1. Caso, na Assembleia descrita na Cláusula 11.3. acima, os Titulares de CRI decidirem por declarar o Vencimento Antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Debenturista deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures. Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, **(i)** não manifestação dos Titulares de CRI; ou **(ii)** ausência do quórum necessário para deliberação, a Debenturista deverá declarar o não vencimento antecipado das Debêntures. As deliberações em Assembleias que impliquem na não declaração de Vencimento Antecipado das Debêntures, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em circulação.
       2. Em caso de declaração do Vencimento Antecipado das Debêntures, a Debenturista deverá enviar, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contado da data da Assembleia convocada para esse fim, comunicação à Emitente informando-a sobre a declaração do Vencimento Antecipado, para que a Emitente, no prazo de até 05 (cinco) Dia Úteis a contar da data de recebimento da comunicação, efetue pagamento **(i)** do saldo devedor do Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido **(ii)** da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, **(iii)** de multa compensatória de 2% (dois por cento) calculada sobre o saldo devedor dos CRI se o pagamento for realizado até o 36º (trigésimo sexto) mês da Data de Emissão (inclusive) ou sem multa compensatória caso realizada após este prazo; **(iv)** dos Encargos Moratórios, quando for o caso, **(v)** de multa de 2% (dois por cento) calculada sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido da Remuneração e Encargos Moratórios, e **(vi)** todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Debenturista e pelo Agente Fiduciário nos termos desta Escritura e dos demais Documentos da Operação, incluindo as Despesas, e quaisquer outras necessárias para quitação de todas as obrigações do Patrimônio Separado.
       3. Em caso de Vencimento Antecipado, a Emitente obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures pelo valor indicado acima, com o seu consequente cancelamento.
       4. Sobre o valor total relativo ao Vencimento Antecipado que não seja pago ou em atraso recairão os Encargos Moratórios, sem prejuízo de Encargos Moratórios e outros valores eventualmente já devidos pela Emitente nos termos desta Escritura, podendo ainda, a Debenturista adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do crédito, incluindo a imediata execução das Garantias.
       5. Não serão exercíveis as penalidades decorrentes de uma Hipótese de Vencimento Antecipado cuja hipótese de ocorrência seja fundada em evento de caso fortuito ou força maior, nos termos do artigo 393, do Código Civil, mantendo-se, no entanto, a obrigação de comunicar a Debenturista e o Agente Fiduciário, prevista na Cláusula 11.2. acima.
       6. Em complemento ao quanto exposto acima, as Partes envidarão seus melhores esforços para buscar uma solução alternativa para o cumprimento das obrigações inadimplidas por conta do evento de caso fortuito ou força maior, sendo facultado à Debenturista e ao Agente Fiduciário decretar o Vencimento Antecipado, caso a sua não declaração venha a prejudicar os interesses dos Titulares de CRI.
    3. Sem prejuízo da efetiva declaração de Vencimento Antecipado, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, de acordo com a gravidade do inadimplemento pela Emitente ou da Hipótese de Vencimento Antecipado verificada, reter quaisquer pagamentos devidos à Emitente nos termos dos Documentos da Operação até o cumprimento da obrigação inadimplida. A Securitizadora permanecerá com a faculdade de, a qualquer momento, independentemente de qualquer formalidade, declarar o Vencimento Antecipado nos termos da Cláusula 11.3.5, com a consequente compensação dos valores devidos pela Emitente em razão das Debêntures. Até que a regularização da situação que motivou a retenção das devoluções aconteça, os pagamentos retidos não serão considerados para o adimplemento de outras obrigações eventuais da Emitente ainda não vencidas.
    4. Não obstante o disposto nesta Cláusula Décima Primeira, a Emitente poderá, a qualquer momento, solicitar à Debenturista ou ao Agente Fiduciário a convocação de Assembleia para que estes deliberem sobre a renúncia ou o perdão temporário prévio (pedido de *waiver* prévio) de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado previsto nas Cláusula 11.1 acima que dependerá de votos favoráveis de Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em circulação.

### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE DEBÊNTURES

* 1. Nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, os titulares de Debêntures poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de Debêntures a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações.
  2. Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de Debêntures, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações a respeito das assembleias gerais de acionistas.
  3. A Assembleia de Titulares de Debêntures poderá ser realizada de forma presencial, ou de modo parcial ou exclusivamente digital, em todos os casos sendo realizada ou considerada como realizada na sede da Emitente, nos termos da Instrução CVM nº 625/20.
  4. A Assembleia de Titulares de Debêntures poderá ser convocada: **(i)** pela Emitente ou **(ii)** pela Debenturista.
  5. A Assembleia de Titulares de Debêntures instalar-se-á com a presença do Debenturista.
  6. Independentemente de convocação, será considerada regular a Assembleia de Titulares de Debêntures à qual comparecer a Debenturista nos termos do §4º, do artigo 124, da Lei das Sociedades por Ações.
  7. A presença dos representantes legais da Emitente é permitida, se assim autorizada pela Debenturista, porém não necessária à sua instalação, sendo válidas e eficazes perante a Emitente as deliberações tomadas pela Debenturista.
  8. A presidência da Assembleia de Titulares de Debêntures caberá à Debenturista.
  9. Nas deliberações da Assembleia de Titulares de Debêntures, as decisões da Securitizadora, no âmbito desta Escritura, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI, sendo assim dispensada a realização de Assembleia de Titulares de Debêntures enquanto a Securitizadora for a única titular das Debêntures.
  10. Nas deliberações da Assembleia de Titulares de Debêntures, a cada Debênture caberá a um voto. As deliberações serão tomadas **(i)** em primeira convocação, por titulares de Debêntures que representem a maioria dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização); e **(ii)** em segunda convocação, pela maioria dos presentes, observado que, enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias de Titulares de Debêntures.

**12.11.** Após a Emissão dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, somente poderá exercer seu direito de voto após orientação dos Titulares de CRI conforme deliberação em Assembleia realizada em conformidade com o Termo de Securitização, sendo certo que a Debenturista deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA INDENIZAÇÃO

* 1. A Emitente e o Fiador obrigam-se, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar e manter a Debenturista indene, contra quaisquer demandas, obrigações, prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas de qualquer natureza (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) direta ou indiretamente sofridos pela Debenturista originados de ou relacionados a: **(i)** falsidade, imprecisão ou incorreção de quaisquer das declarações e garantias prestadas pela Emitente e pelo Fiador nos Documentos da Operação; **(ii)** ação ou omissão dolosa ou culposa da Emitente ou o Fiador; e/ou **(iii)** demandas, ações ou processos em face da Emitente, do Fiador, de seus sócios ou quaisquer companhias do grupo que reflitam em prejuízos e responsabilidades para a Debenturista, devendo solicitar a exclusão da Debenturista do polo passivo da demanda, sob as penas descritas nesta Escritura; **(iv)** ressarcimento de despesas, referentes ao cumprimento de obrigações da própria Emitente ou do Fiador com o fim de proteger o Patrimônio Separado; e **(v)** toda e qualquer demanda relacionada ao descumprimento das obrigações da Emitente ou do Fiador vinculadas à Operação, inclusive a devida emissão, subscrição e integralização dos CRI e da respectiva Destinação de Recursos.
  2. Sem prejuízo da obrigação assumida acima, a Emitente se obriga a fornecer tempestivamente os documentos e informações de que dispõem e que sejam necessários para defesa dos interesses da Debenturista contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados na Cláusula anterior.
  3. Caso a Debenturista venha a arcar com quaisquer despesas devidas pela Emitente, nos termos desta Escritura, poderá solicitar à Emitente ou ao Fiador, o reembolso de tais despesas, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de 02 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Debenturista, acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas.
     1. Não realizado o reembolso os custos serão contabilizados como Despesas e reembolsados na forma da Ordem de Pagamentos.

### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA LEI APLICÁVEL E FORO

* 1. Os termos e condições desta Escritura devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.
     1. As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda desta Escritura, podendo, se conveniente a todas as Partes, utilizar procedimento de mediação.
     2. Não obstante o disposto nesta Cláusula, as Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

* 1. A presente Escritura obriga as Partes, os seus herdeiros e os seus sucessores a qualquer título.
  2. Esta Escritura tornar-se-á eficaz na data de sua assinatura e vigorará pelo prazo de duração da Operação.
  3. As Partes declaram que a presente a Escritura integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Escritura, dos demais Documentos da Operação, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
     1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados nesta Escritura são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei. A presente Escritura é firmado sem prejuízo dos demais Documentos da Operação, em especial aos instrumentos que constituem as Garantias.
     2. As Garantias serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas bem como por meio de todos os Documentos da Operação. Quaisquer aditamentos às Obrigações Garantidas, desde que firmados por escrito, aplicar-se-ão a todas as Garantias.
  4. O fato de qualquer das Partes não exigir, a qualquer tempo, o cumprimento de qualquer dever ou obrigação ou deixar de exercer algum direito não será interpretado, em qualquer hipótese, como renúncia de qualquer direito, ou novação de qualquer obrigação, tampouco deverá afetar o direito de exigir o cumprimento de toda e qualquer obrigação aqui contida. Nenhuma renúncia será eficaz perante as partes ou terceiros, a menos que feita por escrito e efetuada por diretor ou representante da parte devidamente autorizado para tanto.
  5. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das Cláusulas desta Escritura não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer Cláusula desta Escritura, as partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à Cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da Cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das partes quando da negociação da Cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.
  6. Quaisquer alterações nos Documentos da Operação deverão ser feitas por escrito por documentos assinados por todas as respectivas partes signatárias, incluindo, mas não limitando, aquelas ensejadas ou requeridas pela Emitente, que demandem convocação de Assembleia dos Titulares de CRI ou aditamento ao Termo de Securitização, inclusive, mas não se limitando a substituição ou modificações das garantias dos CRI ou das condições da emissão dos CRI, sendo que todas as alterações deverão ser realizadas às exclusivas expensas da Emitente, que também deverá providenciar todos os registros e averbações necessários no prazo assinalado nos instrumentos que ensejarem tais alterações, bem como arcar com todos os custos decorrentes da formalização das alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Debenturista, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor, bem como uma comissão de estruturação adicional, em valor equivalente a R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Debenturista, corrigidos a partir da data da emissão do CRI pelo mesmo indexador da atualização monetária dos CRI.
     1. Para os fins desta Escritura, todas as decisões a serem tomadas pela Debenturista dependerão da manifestação prévia dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.
     2. As Partes concordam que a presente Escritura e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Debenturista e/ou dos Titulares de CRI, sempre que e somente: **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, da B3, dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, dos Cartórios de Registro de Imóveis, Junta Comercial e/ou demais Autoridades; **(ii)** decorrer de alterações nas Garantias conforme previamente permitidas e previstas nos Documentos da Operação; **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das respectivas Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI; **(iv)** se envolver redução da renumeração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; **(v)** decorrer de correção de erro formal, esclarecimento de redações, ou quando verificado erro de digitação, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; **(vi)** envolver a abertura de novas contas, caso se verifique tal necessidade, por meio de aditamentos aos Documentos da Operação; e/ou **(vii)** se destinar ao ajuste de disposições que já estejam previamente estipuladas em tais instrumentos, para fins de atualização ou consolidação.
     3. Em decorrência do estabelecido nesta Escritura, a Emitente e o Fiador se comprometem a colaborar com a Debenturista e com o Agente Fiduciário dos CRI para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela respectiva Autoridade, junta comercial, cartórios de registro de imóveis ou cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, conforme venha a ser solicitado pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI.
     4. Os aditamentos a esta Escritura serão arquivados na JUCEB. O arquivamento e o registro aqui previstos devem ser concluídos em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva celebração, salvo na hipótese de formulação de exigências pelas referidas Autoridades, junta comercial, cartórios de registro de imóveis e cartórios de registro de títulos e documentos.
  7. As Partes desde já reconhecem que somente poderão ceder à um terceiro seus direitos e obrigações estipulados nesta Escritura e nos respectivos contratos de Garantia, mediante prévia autorização das outras Partes, ressalvada a hipótese de cessão dos Créditos Imobiliários pela Debenturista para quitação dos CRI, conforme deliberado em Assembleia dos Titulares de CRI.
  8. As comunicações previstas nesta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

|  |  |
| --- | --- |
| Para a Emitente:  **TERRAVISTA BOUTIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**  Estrada Arraial D’Ajuda Trancoso, S/Nº, Km 18, Trancoso,  Porto Seguro/BA, CEP 45.818-000  A/C: [•]  Telefone: ([•])[•]  E-mail: [•] | Para a Debenturista:  **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A*.***  Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia,  São Paulo/SP, CEP 04.551-010  A/C: César Reginato Ligeiro  Telefone: (11) 94501-1742  E-mail: [cesar@basesecuritizadora.com](mailto:cesar@basesecuritizadora.com) |

Para o Fiador:

**GJP ADMINISTRADORA DE HOTEIS S.A.**

Rua Fidêncio Ramos, nº 213, Conjuntos 21 e 22, Vila Olímpia,

São Paulo/SP, CEP 04.551-010

A/C: [•]

Telefone: ([•]) [•]

E-mail: [•]

|  |
| --- |
|  |

* + 1. Todas as notificações decorrentes desta Escritura deverão ser feitas por escrito e serão consideradas eficazes: **(i)** quando entregues pessoalmente à Parte a ser notificada, mediante protocolo; ou **(ii)** por meio de **(a)** carta com aviso de recebimento à Parte a ser notificada; **(b)** serviço de courier nacional com comprovante de recebimento, à Parte a ser notificada; ou **(c)** correio eletrônico, nas hipóteses em que expressamente previsto nesta Escritura; desde que, em qualquer caso, o recebimento seja confirmado através de indicativo. Não obstante, as Partes se obrigam a enviar, por e-mail, que não constituirá notificação (exceto quanto expressamente previsto), cópia de todas as notificações encaminhadas nos termos desta Cláusula.
    2. A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte.
  1. Para fins do cumprimento às obrigações previstas nesta Escritura pelas Partes contratantes, a contagem de quaisquer prazos iniciará a partir da devida notificação, em conformidade com o disposto na Cláusula 15.8 acima, salvo se de outra forma estabelecido nesta Escritura.
  2. Para efeito de qualquer notificação, observar-se-ão os dados abaixo fornecidos pelas Partes no Preâmbulo da presente Escritura, que poderão ser alterados por notificação enviada por uma Parte às demais.
  3. As Debêntures são títulos executivos extrajudiciais, nos termos do artigo 784, I, do Código de Processo Civil, exigíveis pelo valor apurado de acordo com as Cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura.
  4. A presente Escritura é celebrada digitalmente pelas Partes e por duas testemunhas, que o assinam eletronicamente devendo, em qualquer hipótese, ser assinado com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto no art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil. Assim, em vista das questões relativas à formalização eletrônica desta Escritura, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, os efeitos do presente instrumento retroagem à data de assinatura desde instrumento.
     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 nesta Escritura, exceto se outra forma for exigida pelos órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes celebram a presente Escritura, em 01 (uma) única via digital, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo subscritas.

São Paulo, [•] de maio de 2022.

*(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.)*

*(Página de assinaturas a seguir.)*

*(Página de assinaturas do “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em [Série Única], da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Terravista Boutique Empreendimento Imobiliário SPE S.A.”, celebrado em [•] de maio de 2022.*)

|  |
| --- |
| **TERRAVISTA BOUTIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**  *Emitente* |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  Cargo: |  | Nome:  Cargo: |

|  |
| --- |
| **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  *Debenturista* |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Nome: César Reginato Ligeiro  Cargo: Diretor |

|  |
| --- |
| **GJP ADMINISTRADORA DE HOTEIS S.A.**  *Fiador* |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Nome: [•]  Cargo: [•] |

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| [Nome: Ricardo Batista de Siqueira Xavier  CPF: 381.698.728-12] |  | [Nome: Matheus de Carvalho Pádua  CPF: 442.472.508-17] |

### ANEXO I

**CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E DE AMORTIZAÇÃO**

*[a ser preenchido oportunamente]*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Data de Aniversário** | **Mês** | **Juros Remuneratórios** | **Amortização (%)** |
| [•] | [•] | [•] | [•]**%** |

### ANEXO II

**DESPESAS**

**DESPESAS INICIAIS**

*[a ser preenchido oportunamente]*

|  |  |
| --- | --- |
|  | **R$** |
| Securitizadora | [•] |
| Coordenador Líder | [•] |
| Assessor Jurídico | [•] |
| Agente Fiduciário | [•] |
| Agente Registrador de CCIs | [•] |
| Custódia CCI | [•] |
| Digitador | [•] |
| Banco Mandatário / Escriturador | [•] |
| Auditoria da Carteira | [•] |
| Implantação da Carteira | [•] |
| Registro – 2022 | [•] |
| Custodia – 2022 | [•] |
| Registro ANBIMA | [•] |
| Registro Cartório | [•] |
| **TOTAL** | [•] |

**DESPESAS RECORRENTES**

*Despesas Anuais*

*[a ser preenchido oportunamente]*

|  |  |
| --- | --- |
|  | **R$** |
| Agente Fiduciário | [•] |
| Custódia das CCI | [•] |
| Auditoria Externa | [•] |
| **TOTAL** | [•] |

*Despesas Mensais*

*[a ser preenchido oportunamente]*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **R$** |  |
| \*Digitador | [•] |  |
| Custódia CRI B3 | [•] |  |
| Banco Liquidante | [•] |  |
| Banco Escriturador | [•] |  |
| Gestão Securitizadora | [•] |  |
| Engenharia | [•] |  |
| Contabilidade | [•] |  |
| **TOTAL** | [•] |  |

|  |  |
| --- | --- |
| *\*Variável: Valor depende do número de eventos:* | |
| **Ex.** | **R$** |
| Pagamento Juros | [•] |
| Amortizações | [•] |
| Integração CCI | [•] |
| Distribuição por Investidor | [•] |
| **Total Eventos/Custos do Ex.** | **[•]** |

**DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS**

São todas e quaisquer despesas não originalmente previstas, necessárias à manutenção, regularidade e todas e quaisquer alterações na Operação. Abaixo segue uma lista exemplificativa, e não taxativa, de tais despesas:

1. eventuais renegociações estruturais dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais;
2. gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Emitente;
3. terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares de CRI;
4. publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
5. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
6. os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.

### ANEXO III

**DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS PARA AQUISIÇÃO**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ATUAL PROPRIETÁRIO** | **UNIDADE** | **MATRÍCULA** | **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS** | **ENDEREÇO COMPLETO** |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Residência UR-04 | 45.159 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Residência UR-05 | 45.160 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Residência UR-06 | 45.161 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Residência UR-07 | 45.162 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Residência UR-16 | 45.168 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **BHG S.A. Brazil Hospitality Group** (CNPJ/ME nº 08.723.106/0001-25) | Unidade Hoteleira UH-03 | 29.665 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **BHG S.A. Brazil Hospitality Group** (CNPJ/ME nº 08.723.106/0001-25) | Unidade Hoteleira UH-04 | 29.665 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-05 | 40.248 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-06 | 40.249 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Unidade Hoteleira UH-07 | 29.665 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **BHG S.A. Brazil Hospitality Group** (CNPJ/ME nº 08.723.106/0001-25) | Unidade Hoteleira UH-08 | 29.665 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Unidade Hoteleira UH-09 | 29.665 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-10 | 40.250 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| Promessa de Compra e Venda em favor de **LUGPAR S.A. Administração, Investimentos e Participações** (CNPJ/ME nº 10.363.550/0001-29) | Unidade Hoteleira UH-11 | 29.665 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Unidade Hoteleira UH-13 | 29.665 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-14 | 40.251 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-15 | 40.252 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| Promessa de Compra e Venda em favor de **JSD Empreendimentos e Participações Ltda.** (CNPJ/ME nº 12.882.856/0001-17) | Unidade Hoteleira UH-17 | 29.665 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| Promessa de Compra e Venda em favor de **LUGPAR S.A. Administração, Investimentos e Participações** (CNPJ/ME nº 10.363.550/0001-29) | Unidade Hoteleira UH-18 | 29.665 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| Promessa de Compra e Venda em favor de **ANAPAR Empreendimentos e Participações Ltda.** (CNPJ/ME nº 11.874.144/0001-93) | Unidade Hoteleira UH-20 | 29.665 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **H11 Assessoria Financeira e Participações Ltda.** (CNPJ/ME nº 14.499.145/0001-93) | Unidade Hoteleira UH-21 | 29.665 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Unidade Hoteleira UH-23 | 29.665 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-24 | 40.253 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-25 | 40.254 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-26 | 40.255 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-27 | 40.256 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-28 | 40.257 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-29 | 40.258 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Unidade Hoteleira UH-30 | 29.665 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Unidade Hoteleira UH-35 | 29.665 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-37 | 40.259 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-38 | 40.260 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-40 | 40.261 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-41 | 40.262 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Unidade Hoteleira UH-42 | 29.665 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-43 | 40.263 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Unidade Hoteleira UH-47 | 29.665 | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **TOTAL** |  |  |  |  |

### ANEXO IV

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **DATA:** [•] de maio de 2022 | | **BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM [SÉRIE ÚNICA], DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA TERRAVISTA BOUTIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.** | | | | | | **Nº: 01** |
|
| Via Digital Única | |
| Para os fins deste boletim de subscrição (“Boletim de Subscrição”), adotam-se as definições constantes no “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em [Série Única], da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Terravista Boutique Empreendimento Imobiliário SPE S.A.”,* emitida em [•] de maio de 2022 (“Escritura”). | | | | | | | | |
| **EMITENTE** | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
| Emitente: | | | | **TERRAVISTA BOUTIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, na Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, S/Nº, KM 18 Trancoso, CEP 45.818-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.609.628/0001-09 (“Emitente”). | | | | |
|  | | | | | | | | |
| **CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO** | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
| Dados da Emissão | | | | Série | Qtd. | Valor Nominal Unitário | | Valor Nominal Global |
| Local | Data | Emissão | | R$ | | R$ |
| São Paulo/SP | *Emissão*:  [•]/05/2022  *Vencimento Final:*  [•]/[•]/20[•] | 1ª | | [Única] | [160.000] | R$ 1.000,00, na Data de Emissão. | | R$ [160.000.000,00], na Data de Emissão. |
|  | | | | | | | | |
| **FORMA DE PAGAMENTO** | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
| **AMORTIZAÇÃO** | | | | | | | **REMUNERAÇÃO** | |
| Atualização Monetária | | | Forma de Pagamento | | | | Taxa Efetiva | Forma de Pagamento |
| O Valor Nominal Unitário das Debêntures será atualizado, a partir da data da primeira integralização dos CRI, com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia Estatística (“IPCA/IBGE”), desde que referida variação seja positiva, sendo desconsideradas eventuais variações negativas. | | | Nos termos previstos para amortização na Escritura. | | | | Taxa efetiva de juros de [11% (onze por cento)] ao ano, capitalizada diariamente, de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada a partir da primeira integralização dos CRI, sobre o Valor Nominal Unitário atualizado. | Nos termos previstos para remuneração na Escritura. |
|  | | | | | | | | |
| **OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO** | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
| Forma: | | | | Nominativa e Escritural, sem emissão de cártulas ou certificados. | | | | |
| Garantias: | | | | A emissão de Debêntures, contará com as seguintes garantias, a serem constituídas na forma disposta na Escritura: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Juros; (iii) Fundo de Aquisição e Obras (iv) Fundo de Reserva; (v) Cessão Fiduciária; e (vi) Alienação Fiduciária de Ações. | | | | |
| Data da Escritura: | | | | [•] de maio de 2022. | | | | |
|  | | | | | | | | |
| **QUALIFICAÇÃO DA DEBENTURISTA** | | | | | | | | |
| Nome ou Denominação Social: | | | | | | CPF/ME ou CNPJ/ME: | | |
| **Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A** | | | | | | 35.082.277/0001-95 | | |
| Endereço: | | | | | Nº | Complemento: | | |
| Rua Fidêncio Ramos | | | | | 195 | 14º andar, sala 141 | | |
| Bairro: | |  | | Cidade: | UF: | País: | |  |
| Vila Olímpia | |  | | São Paulo | SP | Brasil | |  |
|  | | | | | | | | |
| **DEBÊNTURES SUBSCRITAS** | | | | | | | | |
| Quantidade | | Valor de Integralização Por Debênture | | | | Valor Total a Ser Integralizado | | |
| [160.000 (cento e sessenta mil)]. | | R$1.000,00 (mil reais), nesta data. | | | | R$ [160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais)], na Data de Emissão. | | |
| **FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO** | | | | | | | | |
| As Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED diretamente na conta corrente de titularidade da **TERRAVISTA BOUTIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.609.628/0001-09, conta corrente nº [•], agência [•], do [•] ([•]).  A integralização das Debêntures ocorrerá conforme integralização da [•]ª Série da 2ª Emissão de certificados de recebíveis da Debenturista, nas exatas medidas e proporções estipuladas na Escritura. | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
| **ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES** | | | | | | | | |
| A Debenturista, neste ato, declara, em caráter irrevogável e irretratável, em relação à 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em [Série Única], para Colocação Privada da Emitente, para os devidos fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura, a qual foi firmada de acordo com a autorização da Assembleia Geral Extraordinária da Emitente, datada de [•] de maio de 2022, realizada em observância ao disposto no artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações.  São Paulo – SP, [•] de maio de 2022.  **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A**.  *Debenturista*  **TERRAVISTA BOUTIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**  *Emitente*   |  |  | | --- | --- | | **TESTEMUNHAS:**  [Nome: Ricardo Batista de Siqueira Xavier  CPF: 381.698.728-12] | [Nome: Matheus de Carvalho Pádua  CPF: 442.472.508-17] | | | | | | | | | |

### ANEXO V

**MODELO DE DECLARAÇÃO DA EMITENTE RELATIVA À DESTINAÇÃO DE RECURSOS – RELATÓRIO SEMESTRAL**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Declaramos, em cumprimento ao disposto na Cláusula 4.3. da “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em [Série Única], da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da Terravista Boutique Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*” (“Escritura”) e da Cláusula 4.12. do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da [•]ª* *Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A*., que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio da **Escritura** foram utilizados pela **TERRAVISTA BOUTIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.609.628/0001-09 (“Terravista”), até a presente data, para as obras do empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Golf Boutique” desenvolvido pela Terravista, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial D'Ajuda Trancoso, Km-18, com área total de 71.794 m2, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 29.665 do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Seguro/Bahia, que se encontra devidamente caracterizado no “Registro nº 01” da matrícula, formado pelas Glebas 01 e 02, da qual foram destacados os Imóveis para Aquisição, da forma abaixo discriminada:   |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | Período da Utilização dos Recursos | Valor Total Utilizado no Período | Percentual utilizado no referido Período, com relação ao valor estimado no Cronograma Indicativo | Percentual utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado na oferta | Valor Total Utilizado Acumulado | Percentual total já utilizado, com relação ao valor total captado na oferta | | **[-]** | **R$ [-]** | **[-]%** | **[-]%** | **[-]** | **[-]** | | **TOTAL** |  | | | | |   [***Comentário ibs:*** *Base, favor confirmar se estão de acordo com o modelo do presente Relatório Mensal. Em caso negativo, favor informar o modelo de preferência*]  São Paulo/SP, [DATA].  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **TERRAVISTA BOUTIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.** |

### ANEXO VI

**DESTINAÇÃO ESTIMATIVA DOS RECURSOS E CRONOGRAMA INDICATIVO\***

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ATUAL PROPRIETÁRIO** | **UNIDADE** | **MATRÍCULA** | **VALOR A SER PAGO COM OS RECURSOS DA EMISSÃO** | **PERCENTUAL DO FUNDO DE AQUISIÇÃO E OBRAS** | **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS** | **ENDEREÇO COMPLETO** |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Residência UR-04 | 45.159 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Residência UR-05 | 45.160 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Residência UR-06 | 45.161 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Residência UR-07 | 45.162 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Residência UR-16 | 45.168 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **BHG S.A. Brazil Hospitality Group** (CNPJ/ME nº 08.723.106/0001-25) | Unidade Hoteleira UH-03 | 29.665 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **BHG S.A. Brazil Hospitality Group** (CNPJ/ME nº 08.723.106/0001-25) | Unidade Hoteleira UH-04 | 29.665 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-05 | 40.248 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-06 | 40.249 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Unidade Hoteleira UH-07 | 29.665 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **BHG S.A. Brazil Hospitality Group** (CNPJ/ME nº 08.723.106/0001-25) | Unidade Hoteleira UH-08 | 29.665 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Unidade Hoteleira UH-09 | 29.665 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-10 | 40.250 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| Promessa de Compra e Venda em favor de **LUGPAR S.A. Administração, Investimentos e Participações** (CNPJ/ME nº 10.363.550/0001-29) | Unidade Hoteleira UH-11 | 29.665 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Unidade Hoteleira UH-13 | 29.665 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-14 | 40.251 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-15 | 40.252 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| Promessa de Compra e Venda em favor de **JSD Empreendimentos e Participações Ltda.** (CNPJ/ME nº 12.882.856/0001-17) | Unidade Hoteleira UH-17 | 29.665 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| Promessa de Compra e Venda em favor de **LUGPAR S.A. Administração, Investimentos e Participações** (CNPJ/ME nº 10.363.550/0001-29) | Unidade Hoteleira UH-18 | 29.665 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| Promessa de Compra e Venda em favor de **ANAPAR Empreendimentos e Participações Ltda.** (CNPJ/ME nº 11.874.144/0001-93) | Unidade Hoteleira UH-20 | 29.665 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **H11 Assessoria Financeira e Participações Ltda.** (CNPJ/ME nº 14.499.145/0001-93) | Unidade Hoteleira UH-21 | 29.665 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Unidade Hoteleira UH-23 | 29.665 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-24 | 40.253 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-25 | 40.254 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-26 | 40.255 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-27 | 40.256 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-28 | 40.257 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-29 | 40.258 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Unidade Hoteleira UH-30 | 29.665 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Unidade Hoteleira UH-35 | 29.665 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-37 | 40.259 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-38 | 40.260 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-40 | 40.261 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-41 | 40.262 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Unidade Hoteleira UH-42 | 29.665 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **Fundo de Investimento Imobiliário BR Hotéis** (CNPJ/ME nº 15.461.076/0001-91), por sua gestora **Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda**  (CNPJ/ME nº 28.048.783/0001-00) | Unidade Hoteleira UH-43 | 40.263 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **GENOA Investimentos Imobiliários Ltda.** (CNPJ/ME nº 07.054.220/0001-47) | Unidade Hoteleira UH-47 | 29.665 | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA | Glebas nº 01 e 02 do Condomínio Golf Boutique, na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, à margem da Estrada Arraial d’Ajuda Trancoso, KM-18, no Povoado de Trancoso  CEP: 45.818-000 |
| **TOTAL** | [•] | | [•] | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R$)** | **1º semestre fiscal** | **2º semestre fiscal** | **1º semestre fiscal** | **2º semestre fiscal** | **1º semestre fiscal** | **2º semestre fiscal** | **1º semestre fiscal** | **2º semestre fiscal** | **1º semestre fiscal** | **2º semestre fiscal** | **1º semestre fiscal** | **2º semestre fiscal** |
| **S** | **S** | **S** | **S** | **S** | **S** | **S** | **S** | **S** | **S** | **S** | **S** |
| **2022** | **2022** | **2023** | **2023** | **2024** | **2024** | **2025** | **2025** | **2026** | **2026** | **2027** | **2027** |
|  | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **R**$ (.) | **R**$ (.) | **R**$ (.) | **R**$ (.) | **R**$ (.) | **R**$ (.) | **R**$ (.) | **R**$ (.) | **R**$ (.) | **R**$ (.) | **R**$ (.) | **R**$ (.) | **R**$ (.) |

**\*** Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emitente poderá destinar os recursos provenientes desta Escritura em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Emitente de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento ou até que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão de Debêntures, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação da utilização dos recursos, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar esta Escritura ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures, desde que a Emitente comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento.

Adicionalmente, a verificação da observância da Destinação de Recursos deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

|  |  |
| --- | --- |
| Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral | |
| 01 a 12 de 2019 | R$[x] |
| 01 a 12 de 2020 | R$ [x] |
| 01 a 12 de 2021 | R$ [x] |
| Total | R$ [x] |