**ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM 04 (QUATRO) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA PONTAL ENGENHARIA S.A.**

**I – PARTES**

Pelo presente instrumento, na qualidade de Emissora,

**PONTAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, n° 115, pav. 19, Centro, CEP 20.040-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 41.692.354/0001-21, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“Junta Comercial”) sob o NIRE 33.2.1133767, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”);

na qualidade de Debenturista,

**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, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Debenturista”);

na qualidade de Fiadores,

**ATIBAIA GARDEN INCORPORADORA SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Atibaia, Estado de São Paulo, na Rua Antônio Pedro Gentil Consoli, n° 1.918, Atibaia Jardim, CEP 12.942-190, inscrita no CNPJ/ME n° 42.330.700/0001-94, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Atibaia Garden”);

**[SPE]**, [qualificação completa] (“[•]”);

**[SPE]**, [qualificação completa] (“[•]”, e quando mencionada em conjunto com a Atibaia Garden e [•], doravante denominadas “Empresas Pontal”);

**PONTAL PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rua Dom Joaquim, nº 627, Centro, CEP 88.015-310, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 36.952.776/0001-59, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Pontal Participações”);

**RONALDO COSTA BEBER TEIXEIRA**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, advogado, portador da Cédula de Identidade RG n° 6078724777 – SJS/RS, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o n° 011.658.850-00, residente e domiciliado na Cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, à Rodovia Tetuliano Brito Xavier, n° 2.715, apto. 303, Jurerê, CEP 88.054-601 (“Sr. Ronaldo”, e quando mencionado em conjunto com a Pontal Participações e as Empresas Pontal, doravante denominados “Fiadores”); e

- na qualidade de Interveniente Anuente:

**ANA CAROLINA BARRETO DA SILVA**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, médica, portadora da Cédula de Identidade RG nº 5090491, inscrita no CPF/ME sob o nº 069.357.019-96, residente e domiciliada na Cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, à Rodovia Tetuliano Brito Xavier, n° 2.715, apto. 303, Jurerê, CEP 88.054-601 (“Sra. Ana Carolina”).

(Emissora, Debenturista, Fiadores e Interveniente Anuente doravante denominados, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”).

As Partes vêm, por meio desta, na melhor forma de direito, firmar a presente *“Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, sem Garantia Real Imobiliária, em 04 (quatro) Séries, para Colocação Privada, da Pontal Engenharia S.A.”* (“Escritura”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

**II – CLÁUSULAS**

# CLÁUSULA I - AUTORIZAÇÃO

**1.1.** A presente Escritura é firmada com base na deliberação da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em [•] de [•] de 2021 (“Ato Societário”), na qual foram deliberadas as condições da Emissão (conforme definida abaixo), bem como a autorização à diretoria da Emissora para adotar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão (“Lei das Sociedades por Ações”).

**1.2.** As Garantias da Operação, prestadas nos termos da Cláusula 4.13., abaixo, foram outorgadas com base nas deliberações do Ato Societário.

# CLÁUSULA II - REQUISITOS

A presente emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, sem garantia real imobiliária, com garantia fidejussória adicional, em 04 (quatro) Séries, da Emissora (“Emissão” e “Debêntures”, respectivamente), para colocação privada será realizada com observância dos seguintes requisitos:

**2.1. Registro na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”)**

**2.1.1.** A presente Emissão se constitui de uma colocação privada de Debêntures, nos termos do artigo 52 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações, não estando, portanto, sujeita ao registro de distribuição na CVM nem na ANBIMA.

**2.2. Arquivamento e Publicação do Ato Societário**

**2.2.1.** O Ato Societário será devidamente arquivado na Junta Comercial e publicado no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e no [Jornal], nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

**2.3. Inscrição da Escritura na Junta Comercial**

**2.3.1.** Esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão arquivados na Junta Comercial, conforme disposto no artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.

**2.4. Constituição e Registro das Garantias**

**2.4.1.** As Garantias definidas e descritas na Cláusula 4.13. adiante serão constituídas:

1. mediante o registro da presente Escritura perante a Junta Comercial e nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro/RJ, São Paulo/SP, Atibaia/SP e Florianópolis/SC, por meio da qual será formalizada a constituição da Fiança (abaixo definida), prestada pelos Fiadores, o Fundo de Liquidez (abaixo definido), o Fundo de Reserva (abaixo definido) e o Fundo de Obras (abaixo definido);
2. mediante o registro do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado nesta data entre a Emissora, a Debenturista e as Empresas Pontal (“Contrato de Cessão Fiduciária”), nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Atibaia/SP, São Paulo/SP e Rio de Janeiro/RJ, por meio da qual será formalizada a constituição da Cessão Fiduciária (conforme abaixo definida);
3. mediante o registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Florianópolis/SC, São Paulo/SP e Rio de Janeiro/RJ, do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado nesta data entre a Debenturista e a Emissora (“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”) e posterior averbação de referida garantia fiduciária nos livros societários da Emissora; e
4. mediante o registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Atibaia/SP, São Paulo/SP e Rio de Janeiro/RJ, do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado nesta data entre a Debenturista e a Emissora, com anuência das Empresas Pontal (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”) e posterior alteração dos Contratos Sociais das Empresas Pontal refletindo a alienação fiduciária das quotas, para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas (abaixo definidas).

**2.5. Registro para** **Colocação e** **Negociação**

**2.5.1.** A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Debenturista, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

**2.5.2.** As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado.

# CLÁUSULA III - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

1. **Objeto Social da Emissora**

**3.1.1.** A Emissora tem por objeto social a Construção de Edifícios (CNAE 4120-4/00).

1. **Número da Emissão**

**3.2.1.** A presente Escritura constitui a 1ª emissão privada de Debêntures da Emissora.

1. **Valor Total da Emissão**

**3.3.1.** O valor total da Emissão é de até R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), nesta data.

1. **Número de Séries**

**3.4.1.** As Debêntures serão emitidas em 04 (quatro) séries, conforme Cláusula 4.8. abaixo, sendo que:

1. a 1ª série terá o valor total de emissão de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“1ª Série”);
2. a 2ª Série terá o valor total de emissão de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“2ª Série”); e
3. a 3ª Série terá o valor total de emissão de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“3ª Série”)
4. a 4ª série terá o valor total de emissão de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“4ª Série” e quando mencionada em conjunto com a 1ª Série, 2ª Série e 3ª Série, doravante denominadas (“Séries”).

1. **Destinação dos Recursos**

**3.5.1.** Os recursos líquidos captados pela Emissora por meio da emissão das Debêntures serão destinados, integral e exclusivamente: **(i)** para pagamento dos custos incorridos na construção e desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários listados no Anexo II desta Escritura (“Empreendimentos Imobiliários”), a serem realizados pela Emissora a partir da data de assinatura desta Escritura, ainda que por meio das Empresas Pontal; e **(ii)** para aquisição do imóvel objeto da matrícula nº 74.203, registrada perante o Oficial de Registro de Imóveis e Anexos, da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo, que será destinado ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário denominado *“Atibaia Garden”,* conforme descrito Anexo II (“Destinação dos Recursos”).

1. **Comprovação da Destinação de Recursos pela Emissora**
   * 1. A Emissora deverá comprovar à Debenturista e ao Agente Fiduciário a efetiva Destinação dos Recursos, ao menos semestralmente, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento ou até o cumprimento de 100% (cem por cento) da Destinação dos Recursos, o que ocorrer primeiro, da seguinte forma: **(i)** declaração no formato constante do Anexo III desta Escritura, devidamente assinada por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da Destinação dos Recursos, juntamente com o cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas, conforme o caso, de notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que comprovem a correta Destinação dos Recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que a Debenturista ou o Agente Fiduciário julgarem necessário para o acompanhamento da Destinação dos Recursos (“Relatório”); e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para comprovação da Destinação dos Recursos, se assim solicitada.
        1. Mediante o recebimento do Relatório e dos demais documentos previstos na Cláusula acima, o Agente Fiduciário deverá verificar, no mínimo a cada 06 (seis) meses, até a Data de Vencimento ou até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, a efetiva Destinação dos Recursos obtidos por meio da emissão da Debênture, a partir dos documentos fornecidos nos termos da Cláusula acima. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Emissora são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.
        2. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) em decorrência da utilização dos recursos oriundos desta Escritura de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Debenturista, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização prevista nesta Cláusula está limitado, em qualquer circunstância, ao valor total da emissão da Debênture, acrescido (i) da remuneração da Debênture, calculada *pro rata temporis*, desde a data de integralização da Debênture ou a data de pagamento de remuneração da Debênture imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos encargos moratórios, conforme previstos na Debênture, caso aplicável.
        3. Em caso de resgate antecipado decorrente do vencimento antecipado das Debêntures, a obrigação da Emissora de comprovar a utilização dos recursos na forma descrita nesta Escritura e refletida no Termo de Securitização, bem como a obrigação do Agente Fiduciário de acompanhar a destinação de recursos, com relação à verificação definida nesta cláusula, perdurarão até a Data de Vencimento ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja integralmente comprovada, nos termos previstos nesta Cláusula.
        4. Qualquer alteração do percentual da destinação de recursos das Debêntures, conforme cronograma indicativo disposto no Anexo IV, da presente Escritura, deverá ser precedida de aditamento à esta Escritura e ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, a partir da Data de Emissão e até a destinação total dos recursos obtidos pela Emissora, caso haja quaisquer alterações dentro de tais períodos.
        5. Qualquer eventual alteração com relação aos Empreendimentos Imobiliários dependerá de prévia e expressa aprovação por parte dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI e deverá ser procedida de aditamento à esta Escritura e ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário.

**3.7. Vinculação à Emissão de CRI**

**3.7.1.** As Debêntures da presente Emissão serão vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 10ª, 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16ª e 17ª Séries da 1ª Emissão da Debenturista (“CRI”), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* *das 10ª, 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, e 15ª, 16ª e 17ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*” (“Termo de Securitização”) a ser celebrado entre a Debenturista e 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, Conj. 1401, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01 (“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos CRI, sendo certo que os CRI serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”).

**3.7.2.** Em vista da vinculação mencionada na Cláusula acima, a Emissora tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência da titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com créditos detidos pela Debenturista.

# CLÁUSULA IV - CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

**4.1. Características Básicas**

**4.1.1. Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Debêntures será o dia [•] de [•] de 2021 (“Data de Emissão”), sendo que as datas de integralização de cada Série serão inseridas no Anexo I à presente Escritura, e serão integralizadas mediante o cumprimento das respectivas Condições Precedentes e Condições Precedentes Adicionais.

**4.1.2. Conversibilidade,** **Tipo e Forma:** As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados.

**4.1.3. Espécie:** As Debêntures serão da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, e não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado, na Data de Emissão, nenhum dos ativos da Emissora em particular para garantir à Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures. As Debêntures não contarão com garantia real imobiliária.

**4.1.4. Prazo e Data de Vencimento:** As Debêntures terão prazo de vencimento total de 48 (quarenta e oito) meses, sendo que as datas de vencimento específicas de cada Série constarão no Anexo I à presente Escritura, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, resgate antecipado facultativo e amortizações extraordinárias, abaixo definido (“Data de Vencimento”).

**4.1.5. Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

**4.1.6. Quantidade de Debêntures Emitidas:** Serão emitidas até 80.000 (oitenta mil) Debêntures, totalizando até R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) na Data de Emissão, sendo que serão emitidas até:

1. 20.000 (vinte mil) Debêntures na 1ª Série, no valor total de até R$ 20.000,000,00 (vinte milhões de reais);
2. 20.000 (vinte mil) Debêntures na 2ª Série, no valor total de até R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais);
3. 20.000 (vinte mil) Debêntures na 3ª Série, no valor total de até R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais); e
4. 20.000 (vinte mil) Debêntures na 4ª Série, no valor total de até R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais);

**4.2. Remuneração**

**4.2.1.** O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, farão jus a uma remuneração que contemplará a atualização monetária pela variação Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), considerando apenas as variações positivas mensais, paga mensalmente, e, caso a variação seja negativa, deve ser desconsiderada, acrescida dos juros remuneratórios equivalentes a [•]% ([•] por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, capitalizados e pagos mensalmente (“Remuneração”). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário acrescido da atualização monetária das Debêntures desde a Data de Integralização das Debêntures de respectiva Série, até a data do seu efetivo pagamento, e de acordo com a fórmula definida na Cláusula 4.2.1.1., abaixo.

**4.2.1.1.** O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula: [Nota BaseSec: Pavarini, favor confirmar fórmulas.]

, onde:

**R =** Remuneração, nos termos desta Escritura;

, onde:

**At =** Atualização Monetária, nos termos desta Cláusula;

, onde:

**SDa** **=** Valor Nominal Unitário das Debêntures de cada Série atualizado, antes do cômputo dos juros remuneratórios do mês, conforme Cláusula 4.2.1. acima. Valor em reais, calculado com 02 (duas) casas decimais, com arredondamento;

**SDn =** Valor Nominal Unitário das Debêntures de cada Série relativo ao mês anterior, após a amortização pagamento ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado com 02 (duas) casas decimais, com arredondamento;

**C =** Fator da variação mensal do IPCA/IBGE referente ao mês anterior e divulgado no mês vigente (“M-1”) (Exemplo: para cálculo do fator de variação em março, será utilizado o índice base do IPCA/IBGE de fevereiro que foi divulgado no início de março), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

C= ( NIa / NIb ) ^ (dup/dut)

OBS: caso o fator de variação seja inferior a 01, ou seja, negativo, utilizar-se-á C = 1.

**NIa** = Valor do número índice do IPCA/IBGE, divulgado no mês de vigente;

**NIb** = Valor do número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês anterior ao NIa;

**dup** = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização da respectiva Série ou a Data de Aniversário (a seguir definida) imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de dias úteis de vigência do número-índice do IPCA/IBGE, sendo 'dup' um número inteiro; e

**dut** = número de dias úteis entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a Data de Aniversário imediatamente subsequente, exclusive, sendo 'dut' um número inteiro.

Considera-se como "Data de Aniversário" todo Dia Útil anterior ao dia 18 (dezoito), de cada mês, conforme as datas da coluna "Datas de Pagamento da Remuneração" previstas no Anexo I desta Escritura de Emissão.

**VA** = Caso o número índice NIa ainda não esteja disponível até 02 (dois) dias úteis antes do pagamento da Remuneração, utilizar-se-á o fator de variação utilizado no mês anterior ao mês de referência. A variação será utilizada provisoriamente para fins de pagamento até a divulgação do número índice do mês em referência. Eventual diferença será ajustada no pagamento subsequente.

, onde:

**J** = Valor unitário dos juros acumulados nos termos desta Escritura, na data de atualização. Valor em reais, calculado com 02 (duas) casas decimais, com arredondamento;

**SDn** = Conforme definido acima;

**FJ** = Fator de Juros calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

FJ = (1+i) ^ (dcp/252), onde

**i =** 12,6800% (doze inteiros e seis mil e oitocentos décimos de milésimos por cento);

**dcp =** Número de dias úteis entre a Data da Integralização da respectiva Série ou data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior da respectiva Série, o que ocorrer por último, e a data para o próximo evento, sendo dcp um número inteiro.

Considera-se “Período de Capitalização” o intervalo de tempo que se inicia: (a) a partir da Data de Integralização das Debêntures da respectiva Série (conforme definida abaixo) (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série (conforme definida abaixo) (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; e (b) na Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série (conforme definida abaixo) do respectivo período (exclusive), tudo conforme as datas na coluna “*Datas de Pagamento da Remuneração*” da tabela constante no Anexo I. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento da respectiva Série, resgate antecipado ou vencimento antecipado, conforme o caso.

**4.2.1.2.** No caso de indisponibilidade temporária do índice IPCA/IBGE, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa mensal produzida pelo último índice IPCA/IBGE divulgado até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, por parte da Debenturista ou da Emissora, quando da divulgação posterior do índice IPCA/IBGE respectivo.

**4.2.1.3.** Na ausência de apuração e/ou divulgação do índice IPCA/IBGE por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência de índice IPCA/IBGE”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do índice IPCA/IBGE, a Debenturista definirá, conforme aprovação em assembleia geral dos titulares dos CRI, na qual deverá a Emissora participar e observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Índice Substitutivo”). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura e/ou no Termo de Securitização, a mesma taxa diária produzida pelo último do índice IPCA/IBGE divulgado.

**4.2.1.4.** Caso o índice IPCA/IBGE venha a ser divulgado antes da realização da assembleia geral dos titulares dos CRI, a referida assembleia geral não será mais realizada, e o índice IPCA/IBGE, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios dos CRI, conforme Cláusula 4.2.1. acima, desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da respectiva Série.

**4.2.1.5.** Caso não haja concordância da Emissora sobre a Taxa Substitutiva, e consequentemente à nova Remuneração, deliberada em assembleia geral dos titulares dos CRI ou não haja quórum suficiente para instalação e/ou deliberação em assembleia geral dos titulares dos CRI sobre essa matéria, a Emissora poderá optar, a seu exclusivo critério, por: (i) acatar a deliberação da assembleia geral dos titulares dos CRI; ou (ii) resgatar antecipadamente e, consequentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures das Séries já emitidas, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da decisão da Emissora, pelo valor nominal unitário não amortizado das Debêntures das respectivas Séries emitidas, nos termos desta Escritura, acrescido da respectiva remuneração devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da data de integralização das respectivas Séries ou da data de pagamento da remuneração imediatamente anterior das respectivas Séries das Debêntures, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da remuneração aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência do índice IPCA/IBGE será utilizada a mesma taxa diária produzida pelo último índice IPCA/IBGE divulgado.

**4.2.1.6.** A Emissora obriga-se a comunicar por escrito à Debenturista, no prazo de 02 (dois) Dias Úteis, contados a partir da data da realização da assembleia geral dos titulares dos CRI, qual a alternativa escolhida de que trata a Cláusula 4.2.1.5. acima.

**4.2.2.** A Atualização Monetária das Debêntures será paga em conjunto com os Juros Remuneratórios.

**4.3. Pagamento da Remuneração**

**4.3.1.** A partir da Data de Emissão, os valores devidos a título de Remuneração serão pagos em parcelas mensais e sucessivas, de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo I a presente Escritura, a partir da data de integralização de cada Série (“Datas de Pagamento da Remuneração”).

**4.4.** **Amortização de Principal**

**4.4.1.** Ressalvadas as hipóteses previstas na Cláusula V e na Cláusula VI abaixo, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures de cada Série emitida será amortizado em parcela única conforme valor e data constante no Anexo I desta Escritura, respeitado o cálculo da Amortização de Principal indicado na Cláusula 5.1.2. do Termo de Securitização.

**4.5. Local de Pagamento e Tributos**

**4.5.1.** Os pagamentos devidos pela Emissora, em decorrência desta Emissão, serão efetuados mediante depósito na conta corrente nº [•], agência [•], do Banco [•], de titularidade da Debenturista (“Conta Centralizadora”).

**4.5.2.** A Emissora será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos em virtude das Debêntures e/ou dos CRI ("Tributos"). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures e pela Debenturista em virtude dos CRI serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI nesta data. 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 no Termo de Securitização ou na hipótese de descaracterização da natureza imobiliária das Debêntures decorrentes desta Escritura e que serão lastro para a emissão dos CRI, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. A Emissora não será responsável pelo pagamento ou recolhimento de Tributos que eventualmente venham a incidir em razão de eventual cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI em decorrência de alterações na legislação ou regulamentação aplicável ou caso 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.

**4.6. Prorrogação dos Prazos**

**4.6.1.** Para os fins desta Escritura, considera-se Dia Útil os dias que não recaiam em sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil (“Dia Útil” e, no plural, “Dias Úteis”).

**4.6.2.** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil.

**4.7. Encargos Moratórios**

**4.7.1.** Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista nos termos desta Escritura, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança (em conjunto, “Encargos Moratórios”).

**4.8. Forma de Subscrição e Integralização**

**4.8.1.** As Debêntures serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, na data de integralização de cada Série, conforme a integralização dos CRI pelos investidores, pelo seu Valor Nominal Unitário, observado o cumprimento, cumulativo, das Condições Precedentes e Condições Precedentes Adicionais, conforme aplicável, na Conta Centralizadora.

**4.8.1.1.** Os recursos decorrentes da integralização da 1ª Série serão liberados pela Debenturista, por conta e ordem da Emitente, conforme a seguinte ordem de pagamentos (“Ordem de Liberação 1ª Série”):

1. pagamento das Despesas da Operação, conforme definido no Anexo III do Termo de Securitização;
2. retenção do valor correspondente às 24 (vinte e quatro) primeiras parcelas de Remuneração dos CRI integralizados para a composição do Fundo de Liquidez, conforme abaixo definido;
3. retenção do valor correspondente a 1% (um por cento) do saldo devedor dos CRI integralizados para a composição do Fundo de Reserva, conforme abaixo definido; e
4. retenção do valor de R$ [•] ([•]) para a composição do Fundo de Obras, conforme abaixo definido.

**4.8.1.2.** Os recursos decorrentes da 2ª Série, 3ª Série e 4ª Série serão liberados à Emissora, conforme a seguinte ordem de pagamentos (“Ordem de Liberação Séries Subsequentes” que, em conjunto com a Ordem de Liberação 1ª Série, denominadas simplesmente “Ordem de Liberação“):

1. pagamento das Despesas da Operação, conforme definido no Anexo III do Termo de Securitização;
2. retenção do valor necessário para que o Fundo de Liquidez corresponda às 24 (vinte e quatro) primeiras parcelas de Remuneração dos CRI integralizados;
3. retenção do valor correspondente a 1% (um por cento) do saldo devedor dos CRI integralizados para a composição do Fundo de Reserva, conforme abaixo definido; e
4. retenção do valor excedente no Fundo de Obras que será liberado à Emissora, conforme disposto na Cláusula 4.13.8. abaixo.

[Nota iBS: Base, incluímos a retenção para a manutenção do Fundo de Obras. Favor confirmar.]

**4.8.2.** A 1ª (primeira) Série das Debêntures será subscrita e integralizada pela Debenturista mediante a formalização da presente Escritura e a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição, sendo certo que as Debêntures serão integralizadas, pela Debenturista, em moeda corrente nacional, na data em que forem cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições precedentes (“Data de Integralização da 1ª Série” e “Condições Precedentes”, respectivamente):

1. comprovação das publicações do Ato societário;
2. comprovação do registro do Ato Societário na Junta Comercial;
3. comprovação do registro desta Escritura na Junta Comercial;
4. apresentação da via digitalizada do registro desta Escritura nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro/RJ, São Paulo/SP, Florianópolis/SC e Atibaia/SP;
5. apresentação da via digitalizada do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Florianópolis/SC, São Paulo/SP e Rio de Janeiro/RJ;
6. apresentação da via digitalizada do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Atibaia/SP, São Paulo/SP e Rio de Janeiro/RJ;
7. apresentação da via digitalizada do registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Atibaia/SP, São Paulo/SP e Rio de Janeiro/RJ;
8. apresentação de cópia digitalizada dos livros societários com as averbações requeridas por força do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações;
9. apresentação de cópia digitalizada dos Contratos Sociais das Empresas Pontal com as alterações requeridas por força do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente registrados na Junta Comercial de São Paulo/SP;
10. apresentação de cópia digitalizada do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora com a inscrição da titularidade das Debêntures em nome da Debenturista;
11. conclusão satisfatória, a exclusivo critério da Debenturista, da auditoria jurídica da Emissora, dos Fiadores, dos Empreendimentos Imobiliários, suas respectivas proprietárias e antecessores;
12. não ocorrência de um evento de vencimento antecipado estabelecido nesta Escritura;
13. registro do Termo de Securitização na instituição custodiante da CCI;
14. cumprimento das condições precedentes previstas no contrato de distribuição dos CRI; e
15. emissão, subscrição e integralização dos CRI referentes à 1ª Série.

**4.8.2.1.** As Condições Precedentes deverão ser cumpridas pela Emissora no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da Data de Emissão. Na hipótese da não implementação das Condições Precedentes no prazo aqui estabelecido, os negócios jurídicos avençados na presente Escritura restarão automaticamente resolvidos, nos termos do artigo 127 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), não produzindo quaisquer efeitos entre as Partes.

**4.8.2.2.** Nesta hipótese, a Emissora deverá reembolsar a Debenturista por todas as eventuais despesas ordinárias incorridas pela Debenturista, desde que estas sejam devidamente comprovadas.

**4.8.2.3.** A Debenturista poderá, a seu exclusivo critério, dilatar o prazo para cumprimento das Condições Precedentes.

**4.8.3.** As Debêntures da 2ª Série serão subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, mediante a manutenção das Condições Precedentes, na data em que forem cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições precedentes adicionais (“Integralização da 2ª Série” e “Condições Precedentes 2ª Série”, respectivamente)

1. apresentação da aprovação pela [•] do projeto do Empreendimento [•];
2. apresentação da via digitalizada da matrícula nº [•] do Empreendimento [•] com o registro de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“Lei nº 4.591/64”);
3. apresentação da via digitalizada do alvará de construção do Empreendimento [•]; e
4. integralização dos CRI referentes à 2ª Série.

**4.8.4.** As Debêntures da 3° Séries serão subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, mediante a manutenção das Condições Precedentes, na data em que forem cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições precedentes adicionais (“Integralização da 3ª Série” e “Condições Precedentes 3ª Série, respectivamente”):

1. apresentação da aprovação pela [•] do projeto do Empreendimento [•];
2. apresentação da via digitalizada da matrícula nº [•] do Empreendimento [•] com o registro de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64;
3. apresentação da via digitalizada do alvará de construção do Empreendimento [•]; e
4. integralização dos CRI referentes à 3ª Série.

**4.8.5.** As Debêntures da 4° Séries serão subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, mediante a manutenção das Condições Precedentes, na data em que forem cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições precedentes adicionais (“Integralização da 4ª Série” e, “Condições Precedentes 4ª Série”), respectivamente e, esta última, quando em conjunto com as Condições Precedentes 2ª Série e as Condições Precedentes 3ª Série, simplesmente denominadas “Condições Precedentes Adicionais”, respectivamente):

1. integralização dos CRI correspondentes à 2ª Série, 3ª Série e 4ª Série.

**4.8.5.1.** As Partes neste ato determinam que as Condições Precedentes Adicionais deverão ser atendidas no período máximo de até 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Integralização da 1ª Série.

**4.8.5.2.** Findo o prazo acima, sem que as Condições Precedentes Adicionais tenham sido integralmente cumpridas, a Emissora deverá, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias, cancelar as Debêntures que não foram subscritas e integralizadas e aditar esta Escritura e os demais Documentos da Operação para realizar os ajustes necessários.

**4.9. Repactuação**

**4.9.1.** Não haverá repactuação programada das Debêntures.

**4.10. Publicidade**

**4.10.1.** Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente publicados no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e em outro jornal de grande circulação, nos termos da Lei de Sociedades por Ações e no sítio eletrônico da Emissora, sempre imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, ou de qualquer outra forma que venha a ser exigido nos termos da legislação aplicável, à época do acontecimento de tais atos, encaminhados à Debenturista e ao Agente Fiduciário.

**4.11. Comprovação de Titularidade das Debêntures**

**4.11.1.** Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas. A Emissora se obriga a promover a inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas em prazo não superior ao previsto na Cláusula 7.2., abaixo. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na presente Cláusula, a Emissora deverá, dentro do prazo acima mencionado, apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário, cópia autenticada da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas que contenha a inscrição do seu nome como detentora da totalidade das Debêntures.

**4.12. Liquidez e Estabilização**

**4.12.1.** Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

**4.13. Garantias**

**4.13.1.** Para assegurar o cumprimento de todas as obrigações assumidas (i) pela Emissora nesta Escritura, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos desta Escritura, bem como nos demais documentos da operação de securitização; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação à Emissão e à operação de securitização dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, inclusive mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures e excussão das garantias a eles vinculadas, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais (“Obrigações Garantidas”), serão constituídas:

1. garantia fidejussória em formato de fiança, a ser constituída pelos Fiadores nos termos dispostos nesta Cláusula (“Fiança”);
2. alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações;
3. alienação fiduciária da totalidade das quotas das Empresas Pontal, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
4. Cessão Fiduciária dos direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades dos Empreendimentos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
5. O Fundo de Liquidez (conforme abaixo definido);
6. o Fundo de Reserva (conforme abaixo definido); e
7. o Fundo de Obras (conforme abaixo definido).

**Fiança**

**4.13.2.** Os Fiadores comparecem à presente Escritura, como fiadores, principais pagadores e solidariamente responsáveis, de forma irrevogável e irretratável, pelo pagamento pontual, quando devido (tanto na data de vencimento original, quanto no caso de um Evento de Vencimento Antecipado ou em qualquer outra data conforme previsto nesta Escritura), nos termos do artigo 275 e seguintes do Código Civil, de todas as Obrigações Garantidas atualmente existentes ou futuras.

**4.13.2.1.** Os Fiadores, nos termos do artigo 828, I e II, do Código Civil, renunciam, desde já, aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de desoneração previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e 794 do Código de Processo Civil.

**4.13.2.2.** A Fiança continuará em vigor até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas.

**4.13.2.3.** Durante o prazo de vigência desta Escritura, os Fiadores obrigam-se a pagar todos os valores que forem comprovadamente devidos à Debenturista, em até 05 (cinco) Dias Úteis contado a partir de comunicação, por escrito, enviada pela Debenturista aos Fiadores informando a falta de pagamento na respectiva data de pagamento, referentes às Obrigações Garantidas.

**4.13.2.4.** Os pagamentos descritos acima deverão ser realizados na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, não poderão ser objeto de compensação ou exceção pelos Fiadores e deverão ser feitos sem dedução de quaisquer retenções de tributos, taxas ou contribuições de qualquer natureza incidentes ou que venham a incidir sobre o pagamento de qualquer valor devido, conforme previsto nesta Escritura.

**4.13.2.5.** Caso os Fiadores deixem de pagar qualquer valor sob a Fiança nos prazos aqui estabelecidos, os Fiadores ficarão imediatamente constituídos em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, incidindo sobre o valor não pago, desde a data do inadimplemento pela Emissora até a data do seu efetivo pagamento, os mesmos Encargos Moratórios, incluindo, mas não limitado, às multas, juros de mora, devidos nos termos desta Escritura.

**4.13.2.6.** Os Fiadores se sub-rogarão no crédito detido pela Debenturista contra a Emissora na proporção das Obrigações Garantidas que tiver honrado, observando sempre o disposto no artigo 350 do Código Civil. Na hipótese de sub-rogação prevista neste item, o exercício do direito de crédito sub-rogado ficará subordinado ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas com a satisfação integral do crédito da Debenturista, sendo certo que os créditos objeto da sub-rogação serão considerados subordinados para todos os efeitos, inclusive para os fins do artigo 83, inciso (viii), alínea “a” da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada.

**4.13.2.7.** A Fiança poderá ser excutida e exigida pela Debenturista, agindo conforme o disposto nesta Escritura, no limite das Obrigações Garantidas e quantas vezes forem necessárias até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

**4.13.2.8.** Nenhuma objeção ou oposição da Emissora será admitida ou invocada pelos Fiadores com o fim destas escusarem-se do cumprimento de suas obrigações perante a Debenturista no âmbito desta Escritura.

**4.13.2.9.** Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Debenturista, dos prazos para execução da Fiança não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

**4.13.2.10.** Em razão da Fiança prestada, além do arquivamento na Junta Comercial, a presente Escritura e seus eventuais aditamentos, serão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro/RJ, São Paulo/SP, Atibaia/SP e Florianópolis/SC.

**4.13.2.11.** A Sra. Ana Carolina comparece à presente Escritura para anuir com o Fiança prestada pelo Sr. Ronaldo, nos termos e disposição aqui expostos, conforme o artigo 1.647, do Código Civil, nada tendo a reclamar acerca da garantia prestada e seus termos a qualquer tempo.

**Alienação Fiduciária de Ações**

**4.13.3.** Mediante celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Pontal Participações, alienará fiduciariamente à Debenturista, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e das disposições pertinentes do Código Civil, a integralidade de sua participação societária, correspondendo à totalidade das ações representativas do capital social da Emissora.

* + - 1. Na presente data, com base no Estatuto Social da Emissora, a Alienação Fiduciária de Ações contempla: 600.000 (seiscentas mil) ações de titularidade da Pontal Participações, no valor nominal unitário de R$ 1,00 (um real) cada, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, representativas de 100% (cem por cento) da participação no capital social da Emissora, totalmente integralizadas pela Pontal Participações.

**Alienação Fiduciária de Quotas**

**4.13.4.** Mediante celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, os sócios das Empresas Pontal, alienarão fiduciariamente à Debenturista, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, dos artigos 18 a 24 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e das disposições pertinentes do Código Civil, suas respectivas participações societárias, correspondendo à totalidade das quotas representativas do capital social das Empresas Pontal.

**4.13.4.1.** Na presente data, com base nos Contratos Sociais das Empresas Pontal, a Alienação Fiduciária de Quotas contempla:

1. 2.000.000 (duas milhões) de quotas de titularidade da Emissora, no valor nominal unitário de R$ 1,00 (um real) cada, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, representativas de 100% (cem por cento) da participação no capital social da Atibaia Garden, totalmente integralizadas pela Emissora;
2. [•] ([•]) quotas de titularidade da Emissora, no valor nominal unitário de R$ [•] ([•]), [•] ([•]) quotas de titularidade da Sra. Eni Teixeira (CPF/ME n° 788.596.469-87) (“Sra. Eni Teixeira”), no valor nominal unitário de R$ [•] ([•]), [•] ([•]) quotas de titularidade do Sr. Mateus Magri Mendes (CPF/ME n° 219.811.388-03) (“Sr. Matheus Magri”), no valor nominal unitário de R$ [•] ([•]), [•] ([•]) quotas de titularidade da Sra. Melissa Magri Mendes (CPF/ME n° 305.068.998-61) (“Sra. Melissa Magri”), no valor nominal unitário de R$ [•] ([•]) e [•] ([•]) quotas de titularidade do Sra. Marcel Magri Mendes (CPF/ME n° 338.814.068-59) (“Sr. Marcel Magri” e, quando em conjunto com a Sra. Eni Teixeira, Sr. Matheus Magri e Sra. Melissa Magri, simplesmente “Terreneiros”), no valor nominal unitário de R$ [•] ([•]), livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, representativas de 100% (cem por cento) da participação no capital social da [SPE], totalmente integralizadas pela Emissora e pelos Terreneiros; e [Nota iBS: Confirmar após recebimento dos Contratos Sociais das SPE´s dos Empreendimentos Vivendas do Arvoredo I e Vivendas do Arvoredo II].
3. [•] ([•]) quotas de titularidade da Emissora, no valor nominal unitário de R$ [•] ([•]), [•] ([•]) quotas de titularidade da Sra. Eni Teixeira, no valor nominal unitário de R$ [•] ([•]), [•] ([•]) quotas de titularidade do Sr. Mateus Magri, no valor nominal unitário de R$ [•] ([•]), [•] ([•]) quotas de titularidade da Sra. Melissa Magri, no valor nominal unitário de R$ [•] ([•]) e [•] ([•]) quotas de titularidade do Sra. Marcel Magri, no valor nominal unitário de R$ [•] ([•]), livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, representativas de 100% (cem por cento) da participação no capital social da [SPE], totalmente integralizadas pela Emissora e pelos Terreneiros. [Nota iBS: Confirmar os Terreneiros, após recebimento dos Contratos Sociais das SPE´s dos Empreendimentos Vivendas do Arvoredo I e Vivendas do Arvoredo II].

**4.13.4.2.** Visando a obtenção pela Emissora de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da [SPE] e da [SPE] fica acordado, desde já, que os Terreneiros, poderão livremente se retirar da [SPE] e da [SPE], sem a anuência dos titulares dos CRI, desde que isso importe em cessão e transferência das quotas de sua titularidade diretamente para a [Emissora], de forma que o controle das Empresas Pontal não seja modificado e Alienação Fiduciária de Quotas prejudicada. [Nota iBS: Confirmar se será a Emissora ou o Sr. Ronaldo que será titular das quotas, após recebimento dos Contratos Sociais das SPE´s dos Empreendimentos Vivendas do Arvoredo I e Vivendas do Arvoredo II].

**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**

**4.13.5.** As Empresas Pontal firmarão, nesta data com a Debenturista, o Contrato de Cessão Fiduciária, mediante o qual serão cedidos fiduciariamente a totalidade dos “Direitos Creditórios” decorrentes da comercialização das unidades dos Empreendimentos Imobiliários.

**4.13.5.1.** Os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios (conforme descritos no Contrato de Cessão Fiduciária) que excederem a Ordem de Pagamentos (conforme definida no Termo de Securitização), serão utilizados para amortizar o Valor Nominal Unitário das Debêntures, nos termos da Cláusula 5.4.1. abaixo.

* + - 1. De acordo com as informações prestadas pela Atibaia Garden, os Direitos Creditórios, atualmente existentes, provenientes dos Contratos Imobiliários, conforme descritos no Anexo V do Contrato de Cessão, possuem o valor de R$ [•] ([•]).

**Fundo de Liquidez**

**4.13.6.** A Emissora, neste ato, concorda que a Debenturista constitua na Conta Centralizadora, com os recursos decorrentes da integralização das Séries, mediante a retenção de montante equivalente às 24 (vinte e quatro) primeiras parcelas da Remuneração decorrente das Séries das Debêntures já integralizadas um fundo de liquidez, destinado ao pagamento das Obrigações Garantidas (“Fundo de Liquidez”).

**Fundo de Reserva**

**4.13.7.** A Emissora concorda, ainda, que a Debenturista constitua na Conta Centralizadora, mediante a retenção de 1% (um por cento) do total de recursos decorrentes da integralização de cada uma das séries das Debêntures, um fundo de reserva, destinado ao pagamento das Obrigações Garantidas (“Fundo de Reserva”).

**4.13.7.1.** Caso por qualquer motivo, incluindo, mas não se limitando, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, seja necessária a utilização dos recursos do Fundo de Reserva, a Debenturista poderá, à seu exclusivo critério, recompor o Fundo de Reserva utilizando os recursos dos Direitos Creditórios ou, na inexistência ou insuficiência de tais recursos, notificar à Emissora para que proceda ao depósito dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva, a qual deverá ser realizada em até 3 (três) Dias Úteis, contados de notificação da Debenturista, neste sentido.

**4.13.7.2.** Os recursos mantidos no Fundo de Reserva poderão investidos pela Debenturista, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco ou operações compromissadas com liquidez diária, emitidas por instituições financeiras de primeira linha, não sendo a Debenturista responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Reserva. Os recursos que excederem o volume necessário para cumprir com o Fundo de Reserva deverão ser transferidos pela Debenturista, até a data do pagamento da respectiva parcela dos CRI, para a Conta de Livre Movimentação da Emissora, desde que não esteja em curso um inadimplemento das Obrigações Garantidas, e desde que respeitada a Ordem de Liberação (“Aplicações Financeiras Permitidas”).

**4.13.7.3.** Caso, quando da liquidação integral dos CRI e o cumprimento integral das Obrigações Garantidas ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Reserva, a Debenturista deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a Conta de Livre Movimentação da Emissora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do termo de quitação e liberação do regime fiduciário pelo agente fiduciário dos CRI.

**Fundo de Obras**

* + 1. A Emissora concorda que a Debenturista constitua na Conta Centralizadora, mediante a retenção do total de recursos que sobejarem à Ordem de Liberação 1ª Série e 100% (cem por cento) dos recursos líquidos da integralização de cada uma das séries subsequentes das Debêntures, observada a Ordem de Liberação Séries Subsequentes, um fundo de obras (“Fundo de Obras”).
       1. As Partes encomendarão, previamente ao início de cada uma das obras dos Empreendimentos Imobiliários, um relatório de evolução de obras (“Relatório de Medição”), elaborado pela **HARCA ENGENHARIA EIRELI**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.620.442/0001-48 (“Medidor de Obras”). Referido relatório servirá de base para determinar o valor inicial do Fundo de Obras, e servirá de “marco zero” para que futuros Relatórios de Medição possam medir a evolução das obras.
       2. Mensalmente (ou em periodicidade menor, conforme solicitado pela Debenturista), o Medidor de Obras visitará os Empreendimentos Imobiliários e emitirá novo Relatório de Medição, o qual deverá ser apresentado à Debenturista todo dia 20 (vinte), que trará um comparativo de evolução das obras contra o Relatório de Medição imediatamente anterior. A Debenturista fará a liberação de recursos do Fundo de Obras em valor correspondente à evolução constatada.
          1. A Emissora tem ciência que as liberações de recursos do Fundo de Obras (i) serão feitas sob a modalidade de “reembolso” e/ou adiantamento de recursos, conforme previsão no cronograma físico-financeiros dos Empreendimentos Imobiliários, e (ii) considerarão os valores já aplicados nos Empreendimentos Imobiliários, e, portanto, já medidos (no caso de a Emissora incorrer em custos de matéria-prima ainda não instalada, estes custos não serão reembolsados até que haja instalação e correspondente medição).
          2. As visitas do Medidor de Obras ocorrerão mesmo em meses que, por qualquer que seja o motivo, as obras tiverem evoluído pouco ou nada, hipótese em que será solicitado à Emissora informações sobre o ocorrido, as quais constarão do Relatório de Medição.
          3. Caso a liberação dos recursos do Fundo de Obras se dê por adiantamento, o Relatório de Mediação, do mês subsequente ao da liberação, deverá indicar uma evolução correspondente aos valores adiantados. Caso o Relatório de Medição indique qualquer divergência, os próximos adiantamentos somente serão realizados, no percentual efetivamente medido.
       3. Caso os custos de obras venham, num dado Relatório de Medição, a superar o estimado na constituição do Fundo de Obras ou a superar o valor remanescente no Fundo de Obras, a diferença a maior deverá ser arcada pela Emissora, de modo que futuras liberações do Fundo de Obras não considerarão tal diferença (*i.e*. num cenário de evolução de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais), e diferença para as Cedentes de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a próxima liberação corresponderá a R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).
       4. Os recursos do Fundo de Obras serão aplicados pela Debenturista, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em Aplicações Financeiras Permitidas, sendo que quaisquer rendimentos decorrentes destes investimentos integrarão automaticamente o Fundos de Obras.
       5. Após a conclusão das obras e obtenção do “Habite-se“ ou documento equivalente, eventuais recursos remanescentes no Fundo de Obras, incluindo os rendimentos, líquidos de eventuais retenções de impostos, decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, seguirão a Ordem de Liberação.
       6. Caso, quando da liquidação integral dos CRI e o cumprimento integral das Obrigações Garantidas ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Obras, a Debenturista deverá transferir o montante, líquido de tributos, taxas e encargos, para a Conta de Livre Movimentação da Emissora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação e liberação do regime fiduciário pelo Agente Fiduciário dos CRI.

**Razões de Garantia**

* 1. A partir da integralização da 1ª Série e até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, as Empresas Pontal deverão mensalmente assegurar que os valores referentes aos Direitos Creditórios (líquidos de antecipações do fluxo total dos Contratos Imobiliários), nas Contas Arrecadadoras, conforme Cláusula 2.3. do Contrato de Cessão Fiduciária e posteriormente transferidos para a Conta Centralizadora, ao longo de um mês de competência, somado ao valor das Unidades em estoque, com deságio de 30% (trinta por cento), sejam equivalentes a, pelo menos 120% (cento e vinte por cento) das Obrigações Garantidas referentes à parcela dos CRI do mês de apuração (“Razão de Garantia do Fluxo Mensal”).
     1. Em complemento à Razão de Garantia do Fluxo Mensal, a partir da integralização da 1ª Série e até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, as Empresas Pontal deverão mensalmente assegurar que o valor presente do saldo devedor da totalidade dos Direitos Creditórios de um mês de competência, consideradas somente suas parcelas com vencimento dentro do prazo de amortização dos CRI, contemplando: (i) o valor das unidades em estoque, que serão calculadas com base no valor de venda forçada de 50% (cinquenta por cento) do preço da tabela de vendas vigente; e (ii) eventuais outras unidades em estoque dadas em reforço), e descontada a taxa de juros dos CRI, seja equivalente a, pelo menos, [•]% ([•] por cento) do (a) saldo devedor dos CRI integralizados até então, calculado conforme o Termo de Securitização e posicionado no último dia do mês de competência, (b) subtraídos os valores integrantes do Fundo de Reserva (“Razão de Garantia do Saldo Devedor” e, em conjunto à Razão de Garantia do Fluxo Mensal, “Razões de Garantia”).
     2. Para o cálculo da Razão de Garantia do Saldo Devedor serão considerados, apenas os Direitos Creditórios que preencherem os seguintes requisitos:

1. Nenhuma parcela em atraso por mais de [•] dias;
2. Ser oriundo dos Empreendimentos Imobiliários;
3. Os 10 (dez) maiores devedores individuais não poderão ser responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) do volume total dos Direitos Creditórios;
4. Os Direitos Creditórios não poderão ter concentração superior a 10% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico das Empresas Pontal; e
5. Uma única pessoa física (natural) não poderá ser devedor de volume superior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos Direitos Creditórios.
   * 1. Para o cálculo da Razão de Garantia do Saldo Devedor, as Empresas Pontal se obrigam a encaminhar a Debenturista, mensalmente, no dia 05 (cinco) de cada mês, a relação das unidades em estoque com o preço da tabela de vendas vigente. O documento deverá ser assinado pelos respectivos representantes legais das Empresas Pontal.
     2. As Razões de Garantia serão apuradas mensalmente, no dia 18 (dezoito), pela Debenturista. A apuração da Debenturista será realizada com base no relatório disponibilizado pela **CONVESTE AUDFILES SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.** (CNPJ/ME sob o nº 29.758.816/0001-60) (“Servicer”) e contemplará os recursos que transitaram nas Contas Arrecadadoras, conforme Cláusula 2.3. do Contrato de Cessão Fiduciária, no período compreendido entre o primeiro e o último dia do mês anterior ao mês de apuração.
     3. Na hipótese do Servicer atrasar a apresentação das informações elencadas na cláusula acima, a apuração das Razões de Garantia da garantia também sofrerá atraso.
     4. Na hipótese de desenquadramento da Razão de Garantia do Fluxo Mensal e/ou Razão de Garantia do Saldo Devedor a Emissora deverá reforçar a presente Garantia, conforme estabelecido na Cláusula 4.15.1. abaixo.

**Reforço de Garantia**

**4.15.1.** Em caso de desenquadramento da Razão de Garantia do Fluxo Mensal e/ou Razão de Garantia do Saldo Devedor, a Emissora se obriga, no prazo de até [•] ([•]) dias contado da data do recebimento de notificação da Debenturista nesse sentido, reforçar a Cessão Fiduciária, mediante a apresentação de novos direitos creditórios conforme disposto no Contrato de Cessão (“Reforço” e “Novos Direitos Creditórios”, respectivamente).

**4.15.1.1.** Os Novos Direitos Creditórios para o Reforço serão originados de outros empreendimentos de propriedade da Emissora ou do grupo econômico da Emissora, que não os Empreendimentos Imobiliários, desde que o empreendimento em questão tenha sido previamente aprovado pela assembleia geral dos titulares dos CRI.

**4.15.1.2.** Para que os Novos Direitos Creditórios possam ser analisados pelos titulares dos CRI, reunidos em assembleia, referidos créditos deverão ser objeto de auditoria e o empreendimento *due dilligence*, os quais serão realizados através da contratação de terceiros, e os custos serão arcados pela Debenturista.

**Disposições Comuns às Garantia**

* + 1. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Debenturista, 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 Debenturista, em benefício dos investidores dos CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos nesta Escritura, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Emissora, 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.
       1. É facultado à Debenturista a excussão das Garantias, independentemente de autorização dos investidores dos CRI, caso entenda pelo risco de inadimplência do saldo devedor dos CRI ou por defraudação das Garantias.
       2. Correrão por conta da Emissora 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.
       3. 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 Emissora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos no §2º do artigo 19 da Lei 9.514.
       4. Na forma estipulada no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário poderá tomar todas as medidas necessárias para avaliar o valor das Garantias frente às Obrigações Garantidas, solicitando à Debenturista todos os documentos e informações necessários para tanto, comprometendo-se, portanto, a Emissora e os Fiadores a entregá-los à Debenturista.

**Eventos de Verificação**

* + 1. Os Eventos de Verificação ocorrerão no dia [10 (dez)] de cada mês, em relação ao mês anterior.
    2. Em cada Evento de Verificação, a Debenturista deverá apurar todas as hipóteses de Vencimento Antecipado, cujos prazos serão contados a partir da notificação à Emissora, em decorrência do Evento de Verificação.
    3. Para efeitos das disposições acima, a Debenturista poderá solicitar à Emitente, sempre que entender necessário, informações necessárias para a conciliação da Cessão Fiduciária, o que a Emitente desde já se obriga a atender, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data da respectiva requisição.

# CLÁUSULA V - RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA ANTECIPADA FACULTATIVA E AQUISIÇÃO FACULTATIVA

**5.1. Resgate Antecipado Facultativo**

**5.1.1.** A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures em circulação (“Resgate Antecipado Facultativo”).

**5.1.2.** O valor a ser pago à Debenturista em razão do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, a ser resgatado, acrescido: (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização da respectiva Série ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da respectiva Série, conforme aplicável, o que ocorrer por último, até a data do pagamento do resgate; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura e dos documentos relacionados aos CRI; e (iv) da Multa de Pré-Pagamento, conforme aplicável, definidas na forma do item 5.3 abaixo

**5.1.3.** O Resgate Antecipado Facultativo deverá ser precedido de notificação encaminhada por escrito pela Emissora à Debenturista, que deverá encaminhar cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 15 (quinze) Dias Úteis da realização do pagamento do Resgate Antecipado Facultativo (“Notificação do Resgate Antecipado Facultativo”). A Notificação de Resgate Antecipado Facultativo deverá conter: (a) a data do Resgate Antecipado Facultativo; (b) o valor da Multa de Pré-Pagamento, conforme aplicável, a ser paga pela Emissora; (c) o valor do pagamento devido à Debenturista, devidamente validado com o Agente Fiduciário dos CRI; e (d) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

**5.1.4.** As Debêntures resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

**5.2. Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa**

**5.2.1.** A Emissora, a seu exclusivo critério, poderá realizar a amortização extraordinária antecipada facultativa das Debêntures em circulação, limitado a [•]% ([•]) do Valor Nominal Unitário das Debêntures (“Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa”).

**5.2.2.** O valor a ser pago à Debenturista em razão da Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa deverá ser equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido: (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização da respectiva Série ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da respectiva Série, conforme aplicável, o que ocorrer por último, até a data do pagamento da Amortização Extraordinária; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicáveis, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura e dos documentos relacionados aos CRI; e (iv) da Multa de Pré-Pagamento, definida na forma da Cláusula 5.3. abaixo.

**5.2.2.1.** Na hipótese de Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa, caso os valores pagos antecipadamente não sejam amortizados linearmente em relação a todas as parcelas remanescentes das Debêntures, a Emissora, em conjunto com a Debenturista, deverá elaborar nova curva de amortização para atualização da curva constante do Anexo I desta Escritura.

**5.2.3.** A Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa deverá ser precedida de notificação encaminhada por escrito pela Emissora à Debenturista, que deverá encaminhar cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 15 (quinze) Dias Úteis da realização do pagamento da Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa (“Notificação de Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa”). A Notificação de Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa deverá conter: (a) a data da Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa; (b) o valor da Multa de Pré-Pagamento, a ser paga pela Emissora; (c) o valor do pagamento devido à Debenturista, devidamente validado com o agente fiduciário dos CRI; e (d) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa.

**5.3. Multa de Pré-Pagamento**

**5.3.1.** Nas hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa, a Emissora deverá pagar à Debenturista, conforme o caso, a multa compensatória, abaixo definida, que incidirá sobre (i) o somatório do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, a ser resgatado e da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização da respectiva Série ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da respectiva Série, conforme aplicável, o que ocorrer por último, até a data do pagamento do Resgate Antecipado Facultativo ou (ii) o somatório do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, a ser amortizado e da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização da respectiva Série ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da respectiva Série, conforme aplicável, o que ocorrer por último, até a data do pagamento da Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa (“Multa de Pré-Pagamento”).

|  |  |
| --- | --- |
| 6% (seis por cento) | De [•] (exclusive) a [•] (inclusive) |
| 3% (três por cento) | De [•] (exclusive) a [•] (inclusive) |

[Nota iBS: Favor confirmar manutenção de multa progressiva, agora que a Operação não tem mais período de carência]

**5.4.** **Amortização Extraordinária Compulsória**

**5.4.1.** Caso, após o cumprimento da Ordem de Pagamento, conforme definida no Termo de Securitização, existam recursos decorrentes dos Direitos Creditórios que sobejem as Razões de Garantia e/ou ocorra a qualquer momento e por qualquer motivo, a quitação de cada um dos Direitos Creditórios, mediante repasse bancário, tais recursos serão utilizados, integralmente, pela Debenturista, para a amortização extraordinária do saldo devedor das Debêntures.

**5.5. Aquisição Facultativa**

**5.5.1.** A Emissora não poderá adquirir as Debêntures em circulação.

# CLÁUSULA VI - VENCIMENTO ANTECIPADO

**6.1.** Observado o disposto nesta Escritura, as obrigações da Emissora constantes dos instrumentos relacionados à Emissão poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial da Debenturista para a Emissora neste sentido, na ocorrência de qualquer dos eventos estabelecidos abaixo (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado”):

**Vencimento Antecipado Não Automático**

1. inadimplemento, pela Emissora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura, não sanados no prazo de cura de 30 (trinta) dias contados do vencimento de referida obrigação pecuniária;
2. questionamento judicial por qualquer sociedade ou pessoa da Emissora acerca da validade ou exequibilidade desta Escritura e/ou de qualquer dos documentos da oferta dos CRI, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas por referidos instrumentos;
3. transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura, sem a prévia anuência da Debenturista, conforme aprovada em assembleia de titulares dos CRI;
4. (i) pedido de falência da Emissora ou das Empresas Pontal à presente Escritura, formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; (ii) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora ou das Empresas Pontal independentemente do deferimento do respectivo pedido; (iii) decretação de falência da Emissora ou das Empresas Pontal; (iv) pedido de autofalência pela Emissora ou das Empresas Pontal; (v) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora ou das Empresas Pontal; ou (vi) qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Emissora ou das Empresas Pontal;
5. cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações, venda ou qualquer outra forma de reorganização societária ou transferência de participação envolvendo a Emissora, que resulte em mudança ou transferência do controle direto ou indireto da Emissora, sendo permitida a transferência do controle direto ou indireto: (i) para outras pessoas ou sociedades dos seus respectivos grupos econômicos; ou (ii) se previamente aprovado pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização;
6. não utilização, pela Emissora ou pelas Empresas Pontal, dos recursos obtidos com a Emissão conforme o disposto na Cláusula “Destinação dos Recursos” acima, e/ou utilização, pela Emissora ou pelas Empresas Pontal, dos recursos obtidos com a Emissão em atividades ilícitas e em desconformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades;
7. ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425do Código Civil;
8. oneração ou constituição de gravame de qualquer natureza sobre o crédito imobiliário oriundo das Debêntures ou dos Empreendimentos Imobiliários;
9. caso as Garantias, após constituídas, venham a se tornar, total ou parcialmente, inválidas, nulas, ineficazes ou inexequíveis, e desde que não haja reforço ou substituição das Garantias pela Emissora;
10. em caso de desapropriação total ou parcial, confisco ou qualquer outra medida de qualquer autoridade governamental ou de terceiro que resulte na perda, total ou parcial, da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização dos Empreendimentos Imobiliários, ou ocorrência de sinistro dos Empreendimentos Imobiliários e não haja recebimento da integralidade do valor de indenização previsto na apólice de seguro no prazo de até 90 (noventa) dias da ocorrência de tal sinistro, ressalvado se efetuado o reforço de garantia;
11. não pagamento, na data de vencimento original, de quaisquer obrigações financeiras da Emissora e/ou das Empresas Pontal, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu equivalente em outras moedas;
12. declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Emissora e/ou das Empresas Pontal, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu equivalente em outras moedas;
13. não cumprimento de qualquer decisão final arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Emissora e/ou das Empresas Pontal, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu equivalente em outras moedas.

1. a realização de qualquer redução de capital social da Emissora e/ou das Empresas Pontal, sem a prévia e expressa anuência da Debenturista, conforme aprovada em assembleia de titulares dos CRI, exceto no caso de absorção de prejuízos;
2. alienação ou qualquer forma de transferência dos Empreendimentos Imobiliários, sem a prévia e expressa aprovação da Debenturista, conforme aprovada em assembleia de titulares dos CRI;
3. criação de ônus sobre os Empreendimentos Imobiliários, sem a prévia e expressa aprovação da Debenturista, observado o prazo de cura de 30 (trinta) dias contados de referido descumprimento para que a Emissora demonstre o cancelamento ou liberação de referido ônus
4. descumprimento, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida nesta Escritura, no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, no Contrato de Cessão Fiduciária ou nos documentos relacionados aos CRI, observado o prazo de cura de até 15 (quinze) dias corridos contado da data do recebimento pela Emissora, conforme aplicável, da notificação enviada pela Debenturista a respeito de referido descumprimento;
5. provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Emissora, pelas Empresas Pontal ou por quaisquer sociedades integrantes de seu grupo econômico que figurem como partes nesta Escritura, no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, no Contrato de Cessão Fiduciária ou nos documentos relacionados aos CRI, observado o prazo de cura de até 15 (quinze) dias contado da data do recebimento de comunicação enviada pela Debenturista a respeito de referido descumprimento;
6. caso a Emissora e/ou as Empresas Pontal venham a ser impedidas, a qualquer tempo, de operar qualquer área dos Empreendimentos Imobiliários em razão da não obtenção ou da irregularidade de licenças, e tal impedimento não seja sanado no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias a contar de sua ocorrência;
7. a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, ou em relação à regular ocupação dos Empreendimentos Imobiliários, exceto se, dentro do prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, seja comprovada a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
8. mudança ou alteração no objeto social da Emissora ou das Empresas Pontal;
9. aquisição, pela Emissora e/ou pelas Empresas Pontal, de novos ativos que agreguem novos negócios ou atividades não exercidas pela Emissora e/ou pelas Empresas Pontal até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas;
10. se ocorrer imissão provisória do poder expropriante na posse dos Empreendimentos Imobiliários em razão de ação ou procedimento expropriatório;
11. se houver o desenquadramento das Razões de Garantia, e a Emissora, notificada pela Debenturista, não realizar o reforço da garantia no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da notificação enviada neste sentido.
12. se as Condições Precedentes Integralizações Posteriores não forem devidamente cumpridas no prazo estipulado nesta Escritura;
13. protesto de títulos contra a Emissora e/ou contra as Empresas Pontal, em valor individual ou agregado, superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, reajustado pelo IPCA/IBGE, desde a Data da Emissão, por cujo pagamento a Emissora seja responsável, salvo se, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora que: (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto foi cancelado ou liminarmente sustado; (iii) foram prestadas garantias em juízo, aceita pelo poder judiciário; ou, ainda, (iv) o valor objeto do protesto foi devidamente quitado; ou
14. distribuição de dividendos ou de rendimentos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas/quotistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias prevista nesta Escritura, ou no caso de inadimplemento de qualquer obrigação prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, no Contrato de Cessão Fiduciária ou nos documentos relacionados aos CRI, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações (caso aplicável).

**6.2.** A ocorrência do evento listado na alínea “a” da Cláusula 6.1. acima, não sanado no prazo de cura ora estipulado, acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, sendo que a Debenturista deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido. Na ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas “b” a “y” da Cláusula 6.1. acima, não sanados nos respectivos prazos de cura, a Debenturista deverá convocar, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, uma assembleia de titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures. A assembleia de titulares dos CRI a que se refere esta Cláusula deverá ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 08 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável, de acordo com os quóruns de instalação e de deliberação indicados no Termo de Securitização.

**6.3.** Na hipótese de não instalação da assembleia de titulares dos CRI mencionada na Cláusula 6.2., acima, em segunda convocação, por falta de quórum ou, mesmo que instalada, não haja quórum suficiente para deliberação, a Debenturista declarará o vencimento antecipado das Debêntures e exigirá o pagamento que for devido.

**6.4.** Na hipótese de instalação e deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Debêntures, a Debenturista não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

**6.5.** Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora efetuará o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures em circulação, acrescido, conforme o caso: (i) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização da respectiva Série, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da respectiva Série, conforme o caso, o que ocorrer por último, até a data do pagamento; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicáveis, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento; e (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura e dos documentos relacionados aos CRI, em até 10 (dez) dias corridos contados do recebimento, pela Emissora, de comunicação por escrito a ser enviada pela Debenturista à Emissora no endereço eletrônico constante da Cláusula 9.1. desta Escritura, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos na Cláusula 4.7., acima.

# CLÁUSULA VII - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

**7.1.** Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora obriga-se, ainda, a:

**(a)** proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;

**(b)** arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Debêntures e dos CRI, incluindo, mas não se limitando: (a) a todos os custos relativos ao registro dos CRI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3 - Balcão B3”); (b) ao registro e a publicação do Ato Societário da Emissora; (c) ao registro desta Escritura, seus eventuais aditamentos e dos demais atos necessários à Emissão; e (d) as despesas com a contratação dos prestadores de serviço contratados pela Debenturista em função da emissão dos CRI, tais como agente fiduciário, custodiante, banco liquidante e escriturador, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário;

**(c)** manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

**(d)** não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

**(e)** exigir que seja contratada, por ela e pelas Empresas Pontal a apólice de seguro patrimonial dos Empreendimentos Imobiliários, e apresentar referidas apólices no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias, a contar da Data de Emissão, à Debenturista, bem como providenciar as respectivas renovações, se aplicáveis;

**(f)** manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura, no que for aplicável;

**(g)** manter durante todo o prazo de emissão das Debêntures, as demonstrações financeiras completas consolidadas da Emissora auditadas, na forma e prazos estabelecidos na alínea “i” do item “h”, abaixo;

**(h)** fornecer à Debenturista, a partir da Data de Emissão:

1. dentro do prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados do término de cada ano, cópia de suas demonstrações financeiras completas, relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes;
2. anualmente, até o dia 30 de abril de cada ano, declaração firmada por representantes legais da Emissora, na forma de seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura; (ii) a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com seu estatuto social;

1. no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que os respectivos atos societários forem realizados, cópia de qualquer ata de assembleia geral de acionistas, de reunião do conselho de administração e de reunião do conselho fiscal da Emissora (nos dois últimos caso, se aplicável) que deva ser divulgada nos termos da Lei das Sociedades por Ações e que contenha assunto relacionado com a Emissão, com as Debêntures e/ou com o Debenturista;
2. no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis contado da data em que tomar conhecimento, informações a respeito da ocorrência: (i) de qualquer dos eventos indicados na Cláusula 6.1., acima; ou (ii) de qualquer ato ou fato que possa causar a interrupção ou suspensão das atividades da Emissora e/ou das Empresas Pontal.

**(i)** cumprir, e fazer com que qualquer sociedade direta ou indiretamente controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) ("Controlada") pela Emissora cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias necessárias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;

**(j)** observar a legislação ambiental, trabalhista e previdenciária vigentes, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive, mas não limitado, ao que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo e infantil, conforme verificado: (a) por existência de sentença transitada em julgado contra a Emissora em razão de tal inobservância ou incentivo; ou (b) pela inclusão da Emissora em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras de caráter socioambiental.

**(k)** cumprir e fazer com que suas Controladas, e seus empregados, seus administradores, seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício da Emissora), cumpram, quaisquer leis ou regulamentos nacionais e dos países onde pratica suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis nº 9.613, de 3 de março de 1998 e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alteradas, e o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, e, desde que aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1997* e o *UK Bribery Act 2010* ("Leis Anticorrupção"), devendo: (a) se abster de praticar atos em violação às Leis Anticorrupção, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (b) adotar as providências necessárias para que a Emissora, suas controladas, seus empregados, seus administradores e seus eventuais subcontratados abstenham-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse ou para benefício da Emissora e/ou suas controladas, exclusivo ou não, conforme o caso; e (c) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato praticado por qualquer das pessoas citadas neste item que viole as Leis Anticorrupção, comunicar, no prazo de 02 (dois) Dias Úteis, ao Debenturista;

**(l)** manter, assim como suas Controladas, em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;

**(m)** obter e, se for o caso, manter, e fazer com que suas Controladas mantenham, sempre válidas, regulares e em vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades;

**(n)** não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, esta Escritura e com os demais documentos relacionados aos CRI de que seja parte;

**(o)** cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis à Emissão e à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, à Lei das Sociedades por Ações e à Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que lhe forem aplicáveis;

**(p)** na hipótese da legalidade ou exequibilidade de qualquer das disposições relevantes desta Escritura ou dos demais documentos relacionados aos CRI de que seja parte ser questionada judicialmente por qualquer pessoa, e tal questionamento judicial possa afetar a capacidade da Emissora em cumprir suas obrigações previstas nesta Escritura ou no respectivo documento da operação, deverá informar tal acontecimento ao Debenturista em até 10 (dez) Dias Úteis contado de sua ciência;

**(q)** caso a Emissora seja citada no âmbito de uma ação que tenha como objetivo a declaração de invalidade ou ineficácia total ou parcial desta Escritura, a Emissora obriga-se a tomar todas as medidas necessárias para contestar tal ação no prazo legal;

**(r)** efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora e/ou a ela atribuída nesta Escritura ou nos documentos relacionados aos CRI;

**(s)** manter participação societária ou controle nas Empresas Pontal até que comprovada, pela Emissora, a integral utilização dos recursos destinados às Empresas Pontal para alocação no respectivo Empreendimento Alvo;

**(t)** adotar, conforme a legislação brasileira, medidas e ações destinadas a evitar, mitigar ou corrigir danos socioambientais, à segurança e medicina do trabalho que possam vir a ser causados em razão de seu objeto social.

**7.2.** A Emissora se obriga a, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar desta data apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI a via digitalizada do Livro de Registro de Debêntures com a inscrição da titularidade das Debêntures em nome da Debenturista, sendo certo que referida obrigação deverá ser cumprida pela Emissora na integralização de cada Série.

# CLÁUSULA VIII - DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DOS FIADORES

**8.1.** A Emissora e os Fiadores declaram e garantem à Debenturista, no que aplicável for e na data da assinatura desta Escritura, que:

1. estão devidamente autorizados a celebrar esta Escritura e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
2. a celebração desta Escritura, bem como a colocação das Debêntures, não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou as Empresas Pontal sejam parte, nem irá resultar em: (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora e/ou das Empresas Pontal, exceto por aqueles já existentes na presente data e aqueles previstos nesta Escritura e nos documentos relacionados aos CRI; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
3. a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora e/ou pelos Fiadores;
4. esta Escritura e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora e/ou dos Fiadores, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;
5. as declarações, informações e fatos contidos nos documentos da oferta dos CRI em relação à Emissora e/ou aos Fiadores são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas;
6. a Emissora e os Fiadores estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
7. não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Emissora e/ou dos Fiadores, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Emissora e/ou nos Fiadores ou em sua condição financeira;
8. são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis brasileiras;
9. esta Escritura constitui, e cada documento a ser entregue nos termos da presente Escritura constituirá, obrigação legal, válida, vinculante e exigível da Emissora e/ou dos Fiadores, exequível de acordo com seus termos e condições, e tal obrigação não está subordinada a qualquer outra dívida da Emissora e/ou dos Fiadores, que não aquelas que gozem de preferência exclusivamente por força de qualquer exigência prevista em lei;
10. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Emissora e/ou pelos Fiadores de suas obrigações nos termos da presente Escritura ou das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto pelo arquivamento do Ato Societário e desta Escritura na Junta Comercial;
11. a Emissora está em cumprimento das leis e regulamentos ambientais a elas aplicáveis, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé, para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos pela Emissora e/ou pelos Fiadores ou para os quais a Emissora e/ou os Fiadores possuam provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
12. os representantes legais que assinam esta Escritura têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

1. não omitiram, ou omitirão nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Debenturista;
2. todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Emissora e/ou pelos Fiadores ou, ainda, impostas a eles ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram pagos em conformidade com a legislação aplicável, exceto com relação àqueles que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora e/ou pelos Fiadores, para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Emissora e/ou os Fiadores possuam provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
3. os documentos e informações fornecidos pela Emissora e/ou pelos Fiadores à Debenturista são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures;
4. têm plena ciência e concordam integralmente com a forma de cálculo da Remuneração;
5. possuem, assim como suas Controladas possuem, válidas, regulares e em vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto com relação àquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé pela Emissora e/ou pelos Fiadores, para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Emissora e/ou os Fiadores possuam provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
6. inexiste, inclusive em relação às Controladas: (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso: (i) que possa causar um impacto adverso relevante na Emissora e/ou nos Fiadores; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar negativamente esta Escritura ou os demais documentos relacionados aos CRI;
7. possuem participação societária ou controle das Empresas Pontal e suas Controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações); e
8. cumprem e fazem com que suas Controladas, seus empregados, seus administradores e seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício da Emissora e/ou dos Fiadores), cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que: (a) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (b) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão no prazo de 02 (dois) Dias Úteis, ao Debenturista.

# CLÁUSULA IX - DISPOSIÇÕES GERAIS

**9.1. Comunicações**

**9.1.1.** As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os endereços abaixo indicados e serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

*Se para a Emissora:*

**PONTAL ENGENHARIA S.A**

Avenida Rio Branco, n° 115, Pav. 19,

Centro, Rio de Janeiro/RJ

CEP 20.040-004

A/C: Ronaldo Costa Beber Teixeira

Telefone: (+55 11) 93379-4838

E-mail: ronaldo.pontaleng.com

*Se 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: (+55 11) 94501-1742

E-mail: cesar@basesecuritizadora.com

*Se para a Atibaia Garden:*

**ATIBAIA GARDEN INCORPORADORA SPE LTDA.**

Rua Antônio Pedro Gentil Consoli, n° 1.918,

Atibaia Jardim, Atibaia/SP

CEP 12.942-190

A/C: Ronaldo Costa Beber Teixeira

Telefone: (+55 11) 93379-4838

E-mail: ronaldo.pontaleng.com

*Se para a [SPE]:*

**[SPE]**

[•]

At.: [•]

Telefone: (+55 [•]) [•]

E-mail: [•]

*Se para a [SPE]:*

**[SPE]**

[•]

At.: [•]

Telefone: (+55 [•]) [•]

E-mail: [•]

*Se para a Pontal Participações:*

**PONTAL PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Rua Dom Joaquim, nº 627,

Centro, Florianópolis/SC

CEP 88.015-310

A/C: Ronaldo Costa Beber Teixeira

Telefone: (+55 11) 93379-4838

E-mail: ronaldo.pontaleng.com

*Se para o Sr. Ronaldo:*

**RONALDO COSTA BEBER TEIXEIRA.**

Rodovia Tetuliano Brito Xavier, n° 2.715, apto. 303,

Jurerê, Florianópolis/SC

CEP 88.054-601

Telefone: (+55 11) 93379-4838

E-mail: ronaldo.pontaleng.com

*Se para a Interveniente Anuente:*

**ANA CAROLINA BARRETO DA SILVA**

Rodovia Tetuliano Brito Xavier, n° 2.715, apto. 303,

Jurerê, Florianópolis/SC

CEP 88.054-601

Telefone: (+55 [•]) [•]

E-mail: [•]

**9.2. Renúncia**

**9.2.1.** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**9.3. Custos de Registro**

**9.3.1.** Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura e seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

**9.4. Lei Aplicável**

**9.4.1.** Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

**9.5. Irrevogabilidade**

**9.5.1.** Esta Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a esta Escritura somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

**9.6. Independência das Disposições da Escritura**

**9.6.1.** Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

**9.7. Aditamentos**

**9.7.1.** Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de Debêntures, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada a realização de assembleia de titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 - Balcão B3 (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; ou (v) já estiverem permitidas expressamente nesta Escritura e nos demais documentos relacionados aos CRI, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI.

**9.8.** **Foro**

* + 1. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.
  1. **Assinatura Eletrônica** 
     1. As Partes concordam que a Escritura será assinada digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874/2019, bem como na Lei nº 14.063/2020, Medida Provisória 2.200-2/2001, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. 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.
     2. Em razão da assinatura digital será considerado como “data de assinatura”, “nesta data” e afins, a data em que o último signatário realizar sua assinatura, conforme indicada no relatório das assinaturas digitais.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes celebram e assinam esta Escritura digitalmente, em 1 (uma) única via, perante as 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

Rio de Janeiro, [•] de [•] de 2021.

*(Página de assinaturas a seguir)*

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

*(Página 1/3 de assinaturas da “Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, sem Garantia Real Imobiliária, em 04 (quatro) Séries, para Colocação Privada, da Pontal Engenharia S.A.”, celebrada entre a Pontal Engenharia S.A., a Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., a Atibaia Garden Incorporadora SPE Ltda., [SPEs], a Pontal Participações Ltda., o Sr. Ronaldo Costa Beber Teixeira e a Sra. Ana Carolina Barreto da Silva, em [•] de [•] de 2021.)*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| **PONTAL ENGENHARIA S.A.** |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| **ATIBAIA GARDEN INCORPORADORA SPE LTDA.** |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| **[SPE]** |

*(Página 2/3 de assinaturas da Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, sem Garantia Real Imobiliária, em 04 (quatro) Séries, para Colocação Privada, da Pontal Engenharia S.A., celebrada entre a Pontal Engenharia S.A., a Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., a Atibaia Garden Incorporadora SPE Ltda., [SPEs], a Pontal Participações Ltda., o Sr. Ronaldo Costa Beber Teixeira e a Sra. Ana Carolina Barreto da Silva, em [•] de [•] de 2021.)*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| **[SPE]** |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| **PONTAL PARTICIPAÇÕES LTDA.** |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| **RONALDO COSTA BEBER TEIXEIRA** |

*(Página 3/3 de assinaturas da Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, sem Garantia Real Imobiliária, em 04 (quatro) Séries, para Colocação Privada, da Pontal Engenharia S.A., celebrada entre a Pontal Engenharia S.A., a Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., a Atibaia Garden Incorporadora SPE Ltda., [SPEs], a Pontal Participações Ltda., o Sr. Ronaldo Costa Beber Teixeira e a Sra. Ana Carolina Barreto da Silva, em [•] de [•] de 2021.)*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| **ANA CAROLINA BARRETO DA SILVA** |

**testemunhas:**

|  |  |
| --- | --- |
| 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | 2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**ANEXO I**

**CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS**

[•]

**ANEXO II**

**LISTA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Proprietário** | **Empreendimento** | **Matrícula** | | **Cartório de Registro de Imóveis** | **Endereço Completo com CEP** |
| [•] | Vivendas do Arvoredo I | 136.703 | | Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo. | [•] |
| [•] | Vivendas do Arvoredo II | | 136.704 | Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo. | [•] |
| Atibaia Garden Incorporadora SPE Ltda. | Garden Atibaia | | 74.203 | Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo. | Rua Antônio Gentil Consoli, n° 1.918, Piqueri, Cidade de Atibaia, Estado de São Paulo, CEP 12.942-190. |

**ANEXO III**

**MODELO DE RELATÓRIO**

**RELATÓRIO ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO**

**PONTAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, n° 115, Centro, Pav. 19, CEP 20.040-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 41.692.354/0001-21, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), vem, por meio do presente, declarar que, no período compreendido entre [•] a [•], aplicou R$ [•] ([•]) dos recursos decorrentes da *“Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, sem Garantia Real Imobiliária, em 04 (quatro) Séries, para Colocação Privada, da Pontal Engenharia S.A.”*, nos seguintes empreendimentos imobiliários:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Denominação do Empreendimento** | **Endereço** | **Matrícula** | **Cartório de Registro de Imóveis** | **Percentual do Recurso Estimado** | **Percentual do Recurso Utilizado** | **Valor gasto** |
| [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Total utilizado | | | | [•] | [•] | [•] |
| **Total devido** | | | | [•]**%** | [•]**%** | **R$**[•] |

[cidade] – [estado], [•] de [•] de [•].

|  |
| --- |
| **PONTAL ENGENHARIA S.A.** |

**ANEXO IV**

**CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Período da utilização dos recursos** | **Dados dos Empreendimentos** | | | |  | **Valor Total a ser Utilizado por Período** | **Percentual a ser utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado da série** | **Valor Total a ser Utilizado** | **Percentual total a ser utilizado, com relação ao valor total captado na oferta** |
| **Proprietário** | **Empreendimento** | **Matrícula** | **Cartório de Registro de Imóveis** | **Série da Debênture** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Total** | | | | | |  |  |  |  |