**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 05 (CINCO) SÉRIES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA BLOKO CP S.A.**

emitida pela

**BLOKO CP S.A.**

como Emitente

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

como Debenturista,

**LEANDRO MANENTI DE SOUZA**

**LEONARDO MANENTI DE SOUZA**

**THIAGO KUNTZE**

**CONSTRUTORA E INCORPORADORA PRIDE S.A**.

**PRIDE CAPITAL PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**

**PRIDE ENGENHARIA S.A.**

**PRIDE URBANISMO S.A.**

como Fiadores,

em

**[•] DE MAIO DE 2022**

### TERMOS E DEFINIÇÕES

Os termos e expressões utilizados nesta Escritura de Emissão de Debêntures e grafados em letras maiúsculas têm os respectivos significados atribuídos abaixo, quer estejam no singular ou no plural.

|  |  |
| --- | --- |
| “Acionistas”: | Significa a **(i)** EIRELI Leandro; **(ii)** EIRELI Leonardo; **(iii)** EIRELI Thiago; e **(iv)** a Emitente, quando mencionados em conjunto. |
| “Ações”: | A totalidade das ações do capital social da Pride detidas pelos Acionistas, totalmente subscritas e integralizadas, livres e desembaraçadas de ônus e gravames de qualquer natureza, correspondentes a 100% (cem por cento) do capital social da Pride. |
| “AGE Construtora” | Significa a Assembleia Geral Extraordinária dos acionistas da Construtora, realizada em [•] de maio de 2022, para aprovar a outorga das Garantias. |
| “AGE Emitente””: | Significa a Assembleia Geral Extraordinária dos acionistas da Emitente, realizada em [•] de maio de 2022, para aprovar a emissão das Debêntures. |
| “AGE Pride”: | Significa a Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas, realizada em [•] de maio de 2022, para aprovar: **(i)** o aumento do capital social da companhia e **(ii)** a outorga das Garantias. |
| “Agente Fiduciário”: | A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conjunto 1401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01. |
| “Alienação Fiduciária de Ações”: | A alienação fiduciária sobre as Ações, constituída em benefício da Debenturista, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, firmado nesta data, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas. |
| “Amortização Extraordinária”: | A amortização extraordinária das Debêntures, a ser realizada nos termos da Cláusula Sexta, abaixo. |
| “Amortização(ões) Programada(s)”: | A amortização programada do Saldo Devedor, a ser realizada nas datas indicadas no Anexo I desta Escritura de Emissão de Debêntures, conforme Cláusula Sexta, abaixo. |
| “ANBIMA”: | A **ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 501, Conjunto 704, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77. |
| “Anexos”: | Os anexos da presente Escritura de Emissão de Debêntures, cujos termos são parte integrante e complementar desta Escritura de Emissão de Debêntures, para todos os fins e efeitos de direito. |
| “Aplicações Financeiras Permitidas”: | Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado (conforme definidos no Termo de Securitização) que estejam depositados na Conta Centralizadora deverão ser aplicados pela Debenturista, com acompanhamento da Emitente, em: **(i)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(ii)** certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; e/ou **(iii)** em fundos de investimento com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo. |
| “Assembleia de Titulares de Debêntures”: | Significa a Assembleia Geral do titular das Debêntures. |
| “Assembleia Especial”: | Significa a assembleia especial de investidores, cujas matérias e ordem de convocação estão previstas no Termo de Securitização. |
| “Autoridade”: | É qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, *trust*, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica, entidade ou órgão: (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras pessoas de direito público; (ii) cartórios de registro de imóveis e cartórios de registro de títulos e documentos; e/ou (iii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros. |
| “Atualização Monetária” | IPCA/IBGE. |
| “B3”: | Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3,** sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil (BACEN) para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira. |
| “Boletim de Subscrição dos CRI”: | O boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI subscreverão os CRI. |
| “Cessão Fiduciária de Dividendos”: | Significa a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios em favor da Debenturista, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Dividendos, por meio do qual as Sociedades Investidas e a Pride cederam fiduciariamente à Debenturista os Direitos Creditórios oriundos da distribuição de lucros da Pride, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas. |
| “CNPJ/ME”: | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, do Ministério da Economia. |
| “Código Civil”: | Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada. |
| “Código de Processo Civil”: | Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada. |
| “Comunicação de Vencimento Antecipado Total”: | A comunicação a ser enviada pela Debenturista para a Emitente caso ocorra a declaração de Vencimento Antecipado Total. |
| “Condições Precedentes”: | A subscrição e integralização das Debêntures referentes à 01ª (primeira) Série, e a consequente liberação do Preço de Integralização à Emitente, ocorrerá após o integral e cumulativo cumprimento das seguintes condições:   1. celebração de todos os Documentos da Operação por seus respectivos representantes legais; 2. evidência da perfeita formalização (pelos competentes representantes), bem como do devido arquivamento perante a respectiva Junta Comercial competente, de todos os atos e aprovações societárias de todas as partes signatárias dos Documentos da Operação, conforme aplicável, exigidos por seus respectivos documentos societários constitutivos e/ou pela lei, ao exclusivo critério da Debenturista, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação, emissão das Debêntures e a constituição das Garantias; 3. comprovação da publicação e do registro da AGE Emitente na JUCESP; 4. comprovação da publicação e do registro da AGE Pride na JUCEPAR; 5. publicação da AGE Emitente nos jornais, na forma da Lei das Sociedade por Ações; 6. registro desta Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP; 7. protocolo desta Escritura de Emissão de Debêntures nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas de Curitiba/PR e São Paulo/SP; 8. registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas de Curitiba/PR e São Paulo/SP, sendo referido registro também condição para integralização das Debêntures; 9. registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Dividendos nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas de Curitiba/PR e São Paulo/SP, sendo referido registro também condição para integralização das Debêntures; 10. apresentação de cópia do Livro de Registro de Debêntures da Emitente constando a inscrição das Debêntures; 11. apresentação de cópia do Livro de Registro de Ações Nominativas da Pride constando a inscrição da Alienação Fiduciária de Ações; 12. aprovação, pelas Acionistas, na AGE Pride, do aumento do capital social da Pride; 13. conclusão satisfatória, a exclusivo critério da Debenturista, da auditoria jurídica realizada nos Imóveis, onde estão sendo desenvolvidos os Empreendimentos Imobiliários, bem como da Emitente, da Pride e dos Fiadores; 14. constatação, ao exclusivo critério da Debenturista, de que os Imóveis, os Empreendimentos Imobiliários, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão livres de qualquer forma de ônus ou gravames; 15. conclusão satisfatória e recebimento da via assinada, ao exclusivo critério da Debenturista, da opinião legal da Operação, elaborada pelos assessores legais contratados; 16. protocolo do Termo de Securitização na B3; 17. emissão, subscrição e integralização dos CRI Seniores I e dos CRI Subordinados I; 18. não constatação, pela Debenturista, ao seu exclusivo critério, da ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado Total; 19. cumprimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição dos CRI; 20. inexistência de decisão por violação de qualquer dispositivo legal/regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública; e 21. a não constatação, pela Debenturista, de dados, informações, ônus, obrigações e/ou restrições de qualquer natureza relativas à Emitente, à Pride, aos Fiadores, às Garantias, aos Empreendimentos Imobiliários que, de alguma forma, ao exclusivo critério da Debenturista, possa afetar, materialmente, o cumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação.   As Partes têm ciência de que os itens “iii”, “v”, “vi”, “viii” e “ix” são exigências indispensáveis, na forma da Lei das Sociedades por Ações, à emissão das Debêntures, não podendo ser afastadas, ainda que a critério e interesse da Debenturista. |
| “Condições Precedentes Séries Posteriores”: | A subscrição e integralização das Debêntures referentes às demais Séries, e a consequente liberação das demais parcelas do Preço de Integralização à Emitente, ocorrerá na data em que forem cumpridas cumulativamente, as seguintes condições precedentes:   1. o cumprimento e manutenção das Condições Precedentes; 2. integralização da totalidade dos CRI da Série CRI anterior; 3. constatação pela Debenturista de que não houve descumprimento das Obrigações Garantidas; 4. não ocorrência de nenhuma das Hipóteses de Vencimento Antecipado Total, conforme definidos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, comprovada mediante envio de declaração pela Emitente ou documentos comprobatórios, conforme critério da Debenturista; e 5. emissão dos CRI, e sua admissão para distribuição e negociação na B3. |
| “Conta Autorizada”: | A conta corrente nº [•], agência [•], do Banco [•] ([•]), de titularidade e livre movimento da Emitente. |
| “Conta Centralizadora”: | A conta corrente nº 95.986-9, agência 0445, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Debenturista. |
| “Conta Pride”: | A conta corrente nº [•], agência [•], do Banco [•] ([•]), de titularidade e livre movimento da Pride. |
| “Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”: | O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado nesta data, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Ações. |
| “Contrato de Cessão Fiduciária de Dividendos”: | O “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado nesta data, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Dividendos. |
| “Contrato de Distribuição”: | O “*Contrato de Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ªSéries da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*”, celebrado nesta data. |
| “Contrato de Servicing”: | O “*Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento de Carteira de Créditos*”, celebrado nesta data entre a Pride, a Emitente, a Securitizadora e o Servicer. |
| “Coordenador Líder”: | **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 4.534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13. |
| “Construtora” | É a **CONSTRUTORA E INCORPORADORA PRIDE S.A.**, definida no Preâmbulo desta Escritura de Emissão de Debêntures. |
| “CPF/ME”: | Cadastro Nacional de Pessoas Físicas, do Ministério da Economia. |
| “Créditos Imobiliários”: | Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, que estabelecem que a Emitente está obrigada, de forma irrevogável e irretratável, a realizar o pagamento **(i)** dos direitos creditórios oriundos das Debêntures, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, bem como **(ii)** de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emitente, ou titulados pela Debenturista, por força das Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures. |
| “CRI”: | Significam os CRI Seniores e os CRI Subordinados, quando mencionados em conjunto. |
| “CRI Seniores I”: | São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Debenturista. |
| “CRI Seniores II”: | São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Série da 1ª Emissão da Debenturista. |
| “CRI Seniores III”: | São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão da Debenturista. |
| “CRI Seniores IV”: | São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da Debenturista. |
| “CRI Seniores V”: | são os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 9ª Série da 1ª Emissão da Emissora; |
| “CRI Seniores”: | São os CRI Seniores I, CRI Seniores II, CRI Seniores III, CRI Seniores IV e Cri Seniores V, quando mencionados em conjunto. Os CRI Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRI Subordinados, exclusivamente na aplicação dos recursos produto da excussão das Garantias. |
| “CRI Subordinados I”: | São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 1ª Emissão da Debenturista. |
| “CRI Subordinados II”: | São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Debenturista. |
| “CRI Subordinados III”: | São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 1ª Emissão da Debenturista. |
| “CRI Subordinados IV”: | São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª Série da 1ª Emissão da Debenturista. |
| “CRI Subordinados V”: | são os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão da Emissora; |
| “CRI Subordinados”: | São os CRI Subordinados I, CRI Subordinados II, CRI Subordinados III, CRI Subordinados IV e CRI Subordinados V, quando mencionados em conjunto. Os CRI Subordinados receberão juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos somente após o pagamento dos CRI Seniores, exclusivamente na aplicação dos recursos produto da excussão das Garantias. |
| “Controladoras”: | São as sociedades controladas, coligadas, interligadas, direta ou indiretamente pela Emitente. De modo que são consideradas de acordo com a definição prevista no artigo 243 da Lei das Sociedades S.A., e na legislação fiscal. |
| “CVM”: | Comissão de Valores Mobiliários. |
| “Data da Primeira Integralização”: | A data em que ocorrer a primeira integralização das Debêntures pela Debenturista da respectiva Série. |
| “Data de Emissão dos CRI”: | [•] de maio de 2022. |
| “Data de Pagamento da Remuneração”: | Cada uma das datas de pagamento da Remuneração, conforme indicadas nesta Escritura de Emissão de Debêntures. |
| “Data de Vencimento Final dos CRI”: | 20 de março de 2029. |
| “Debêntures”: | A totalidade das debêntures emitidas pela Emitente por meio desta Escritura de Emissão de Debêntures. |
| “Debenturista” ou “Securitizadora”: | É a **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento. |
| “Despesas do Patrimônio Separado”: | 1. as despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da taxa de administração; 2. as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como empresas de guarda e registrador dos documentos que representem os Créditos Imobiliários, empresa de monitoramento de garantias, escriturador, banco liquidante, câmaras de liquidação onde os CRI estejam depositados para negociação, bem como quaisquer outros prestadores julgados importantes para a boa e correta administração do Patrimônio Separado; 3. as despesas com gestão dos Créditos Imobiliários, como aquelas incorridas com boletagem, cobrança, seguros, gerenciamento de contratos, inclusão destes no sistema de gerenciamento, auditoria jurídica e financeira de contratos e, implantação de carteira (se aplicável); 4. os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para atender as exigências impostas pela CVM às companhias abertas e securitizadoras, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, e para realização dos créditos imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quanto à sua contabilização e auditoria financeira; 5. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a existência dos Créditos Imobiliários, que compõem do Patrimônio Separado; 6. honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia, em razão do exercício de suas funções nos termos do Termo de Securitização; 7. remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado; 8. despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, e demais custos de liquidação, registro, negociação e custódia de operações com ativos, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos; 9. custos e despesas necessários à realização de Assembleias, inclusive quanto à convocação, informe e correspondência a investidores, na forma da regulamentação aplicável; 10. parcela de prejuízos não coberta por eventuais apólices de seguro contratadas e não decorrente de culpa ou dolo dos prestadores de serviço no exercício de suas funções; 11. eventuais prêmios de seguro; 12. contribuições devidas às entidades administradoras do mercado organizado em que os CRI sejam admitidos à negociação, e gastos com seu registro para negociação; 13. honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado; 14. honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora; 15. quaisquer taxas, impostos, tributos, encargos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado, ou que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado, e/ou que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; 16. registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação e em regulamentações específicas das securitizadoras; 17. toda e qualquer despesa incorrida pela Securitizadora ou por quem a substituir, no exercício e necessária ao exercício da administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, despesas com viagens e hospedagem, logística de transporte e envio de documentos, participação em assembleias, emolumentos relativos a certidões e registros legais; e 18. quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização. |
| “Despesas Extraordinárias”: | São as despesas indicadas como extraordinárias no Anexo II-C desta Escritura de Emissão de Debêntures, que poderão vir a ser necessárias para a realização da Operação. |
| “Despesas Iniciais”: | São as despesas indicadas como iniciais no Anexo II-A desta Escritura de Emissão de Debêntures, que são necessárias para a realização da Operação. |
| “Despesas Recorrentes”: | As despesas indicadas como recorrentes no Anexo II-B desta Escritura de Emissão de Debêntures, que são necessárias para a realização da Operação. |
| “Despesas”: | As Despesas Extraordinárias, as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes, quando mencionadas em conjunto, bem como todas e quaisquer despesas relacionadas à Operação. |
| “Destinação Futura”: | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Terceira, desta Escritura de Emissão de Debêntures. |
| “Dia Útil” ou “Dias Úteis”: | Significa **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcadas das partes, e que não seja sábado; |
| “Direitos Creditórios”: | São todos e quaisquer dividendos, decorrentes de todas e quaisquer ações e quotas, integrantes do capital social das Sociedades Investidas. |
| “Distribuições”: | São todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Ações alienadas fiduciariamente em favor da Debenturista, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, inclusive o lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Ações. |
| “Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos”: | Conforme definição constante da Cláusula Terceira desta Escritura de Emissão de Debêntures. |
| “Documentos da Operação”: | Significam, quando em conjunto**: (i)** a Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Emitente; **(ii)** esta Escritura de Emissão de Debêntures; **(iii)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; **(iv)** o Contrato de Cessão Fiduciária de Dividendos; **(v)** o Termo de Securitização; **(vi)** o Contrato de Distribuição; **(vii)** os Boletins de Subscrição; e **(viii)** eventuais aditamentos aos documentos acima. |
| “EIRELI Leandro”: | A **LEANDRO MANENTI DE SOUZA HOLDING EIRELI**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Iguaçu, n° 2820, Sala 1701, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.396.101/0001-10. |
| “EIRELI Leonardo”: | A **LEONARDO MANENTI DE SOUZA HOLDING EIRELI**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Iguaçu, n° 2820, Sala 1701, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.385.822/0001-24. |
| “EIRELI Thiago”: | A **THIAGO KUNTZE HOLDING EIRELI**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Iguaçu, n° 2820, Sala 1701, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.748.631/0001-80. |
| “Emitente”: | É a **BLOKO CP S.A.**, devidamente qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de Debêntures. |
| “Empreendimentos Imobiliários”: | São os empreendimentos imobiliários listados no Anexo III da presente Escritura de Emissão de Debêntures, desenvolvidos pelas sociedades listadas no Anexo III, na modalidade de incorporação imobiliária nos termos da Lei nº 4.591/64. |
| “Escritura de Emissão de Debêntures”: | O presente *“Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 05 (cinco) Séries, da Espécie com Garantia Real, Para Colocação Privada da Bloko CP S.A.”* |
| “Eventos de Verificação”: | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Décima, desta Escritura de Emissão de Debêntures. |
| “Fiadores”: | Significa: **(i)** o Sr. Leandro; **(ii)** o Sr. Leonardo; **(iii)** o Sr. Thiago; **(iv)** a Pride; **(v)** a Pride Engenharia; **(vi)** a Pride Urbanismo; e **(vii)** a Construtora, quando mencionados em conjunto. |
| “Fiança” | Garantia fidejussória, em forma de fiança, outorgada em favor da Debenturista pelos Fiadores no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas. |
| “Fundo de Reserva”: | O fundo a ser constituído pela Debenturista nos termos da Cláusula Décima, na Conta Centralizadora, para fazer frente aos pagamentos das Obrigações Garantidas. |
| “Garantias”: | **(i)** a Alienação Fiduciária de Ações; **(ii)** a Fiança; a **(iii)** Cessão Fiduciária de Dividendos; e **(iv)** o Fundo de Reserva. |
| “Hipótese(s) de Vencimento Antecipado Total”: | São as hipóteses previstas na Cláusula Décima Sexta desta Escritura de Emissão de Debêntures, cuja ocorrência a Debenturista poderá, com a aprovação dos Titulares dos CRI, decretar antecipadamente vencidas as Debêntures e exigir da Emitente o pagamento do Valor de Resgate das Debêntures por Vencimento Antecipado Total. |
| “Imóveis”: | São os imóveis listados no Anexo III da presente Escritura de Emissão de Debêntures, onde estão sendo desenvolvidos os Empreendimentos Imobiliários. |
| “Instrução CVM nº 476/09”: | Instrução nº 476, emitida pela CVM em de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada. |
| “IPCA/IBGE” | O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. |
| “JUCEPAR” | A Junta Comercial do Estado do Paraná. |
| “JUCESP”: | A Junta Comercial do Estado de São Paulo. |
| “Lei das Sociedades por Ações”: | Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada. |
| “Lei nº 10.931/04”: | Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada. |
| “Lei nº 11.101/05”: | Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada. |
| “Lei nº 12.846/13”: | Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013, conforme alterada. |
| “Lei nº 4.591/64”: | Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada. |
| “Lei nº 4.728/65”: | Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada. |
| “Lei nº 6.015/73”: | Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada. |
| “Lei nº 9.514/97”: | Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada. |
| “Lei nº 13.874/19”: | Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada. |
| “Livro de Registro de Transferência”: | O Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas, no qual serão registradas as transferências das Debêntures entre seus titulares. |
| “Livro de Registro de Debêntures”: | O Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emitente, no qual serão anotadas as condições essenciais da Emissão e das Debêntures. |
| “Medida Provisória nº 1.103/22”: | Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022. |
| “Novo Índice”: | Um índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período, que não o IPCA/IBGE, a ser definido de comum acordo entre a Emitente e a Debenturista, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade do IPCA/IBGE. |
| “Obrigações Garantidas”: | São, quando mencionadas em conjunto: **(i)** todas as obrigações assumidas pela Emitente nesta Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** obrigações de amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos no Termo de Securitização; **(iii)** todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos; bem como **(iv)** todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos. |
| “Oferta”: | A distribuição pública com esforços restritos dos CRI realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09 a qual **(i)** será destinada aos investidores descritos na Cláusula IV do Termo de Securitização; **(ii)** será intermediada pelo Coordenador Líder; e **(iii)** será feita nos termos da Cláusula IV do Termo de Securitização. |
| “Ofício-Circular CVM/SRE nº 1/2020” | É o Ofício-Circular nº 1/2020 da CVM/SRE, de 05 de março de 2020. |
| “Ordem de Pagamentos”: | Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos prevista na Cláusula Décima desta Escritura de Emissão de Debêntures. |
| “Operação”: | A presente operação de securitização, que envolve a celebração de todos os Documentos da Operação. |
| “Partes” ou “Parte”: | Significa a Emitente e a Debenturista, quando mencionadas em conjunto ou individualmente, respectivamente. |
| “Patrimônio Separado”: | O patrimônio constituído após a instituição do regime fiduciário pela Debenturista, nos termos da Medida Provisória nº 1.103/22 e do Termo de Securitização, composto pelos **(i)** Créditos do Patrimônio Separado (conforme definidos no Termo de Securitização); e **(ii)** Garantias.  O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Debenturista e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais incluindo, mas não se limitando, às Despesas do Patrimônio Separado. |
| “Pride” | É a **PRIDE CAPITAL PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**, definida no Preâmbulo desta Escritura de Emissão de Debêntures. |
| “Pride Engenharia”: | É a **PRIDE ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, Avenida Iguaçu, nº 2.820, Sala 1.701, 17º andar, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.618.716/0001-18. |
| “Pride Urbanismo”: | É a **PRIDE URBANISMO S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, Avenida Iguaçu, nº 2.820, Sala 1.701, 17º andar, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.691.025/0001-19. |
| “Resgate Antecipado”: | Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula Sexta desta Escritura de Emissão de Debêntures. |
| “Resgate Antecipado Voluntário das Debêntures”: | A Emitente poderá, a seu exclusivo critério e conveniência, antecipar voluntariamente, de forma integral, o pagamento das Debêntures, e realizar seu consequente resgate mediante requerimento formal nesse sentido, enviado com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos da efetiva data do resgate antecipado. Nesta hipótese, a Emitente ficará obrigada a pagar à Debenturista, de uma só vez, **(i)** o valor integral do Saldo Devedor (atualizado monetariamente até sua próxima data de pagamento, e com o juros incorridos até então), **(ii)** acrescido de multa compensatória de 2% (dois por cento) calculada sobre o valor referido em **(i)** acima, se o pagamento for realizado até o 24º (vigésimo quarto) mês contados da data de emissão dos CRI (inclusive), ou sem multa compensatória caso realizado após este prazo, e **(iii)** adicionado de todas as Despesas e Despesas do Patrimônio Separado, e demais Obrigações Garantidas em aberto à época. |
| “Resolução CVM nº 60/21” | A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021. |
| “Saldo Devedor”: | O saldo devedor atualizado das Debêntures. |
| “Séries CRI”: | As 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. |
| “Servicer”: | **CONVESTE SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade empresária, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Sala 1306, Jardim Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.684.227/0001-21. |
| “Sociedades Investidas” | A Pride Urbanismo, a Pride Engenharia e a Construtora quando mencionadas em conjunto. |
| “Sr. Leandro” | **LEANDRO MANENTI DE SOUZA**, definido no Preâmbulo da presente Escritura de Emissão de Debêntures. |
| “Sr. Leonardo” | **LEONARDO MANENTI DE SOUZA**, definido no Preâmbulo da presente Escritura de Emissão de Debêntures. |
| “Sr. Thiago” | **THIAGO KUNTZE**, definido no Preâmbulo da presente Escritura de Emissão de Debêntures. |
| “Termo de Securitização”: | O “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.”*, a ser celebrado entre a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI. |
| “Titulares de CRI”: | Significa os titulares de CRI em circulação. |
| “Valor de Resgate das Debêntures por Vencimento Antecipado Total”: | Na ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Total, observados os procedimentos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, caso seja decretado o Vencimento Antecipado Total, a Emitente e os Fiadores ficarão obrigados a pagar antecipadamente **(i)** o valor integral do Saldo Devedor, acrescido da Atualização Monetária e da Remuneração incorridos até então, **(ii)** adicionado de multa compensatória de 2% (dois por cento) calculada sobre o Saldo Devedor, **(iii)** adicionado de todas as Despesas Recorrentes e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época. |
| “Vencimento Antecipado Total”: | O vencimento antecipado de todas as obrigações constantes nesta Escritura de Emissão de Debêntures, declarado pela Debenturista, conforme deliberado pelos Titulares de CRI em Assembleia. |

### CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

Os principais termos e expressões relacionados às debêntures, grafados em letras maiúsculas nesta Escritura de Emissão de Debêntures têm os respectivos significados atribuídos abaixo, quer estejam no singular ou no plural:

|  |  |
| --- | --- |
| “Classe”: | Simples, não conversível em ações da Emitente. |
| “Comprovação de Titularidade”: | Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures é comprovada pela apresentação do respectivo boletim de subscrição das Debêntures, conforme o modelo do Anexo IV desta Escritura de Emissão de Debêntures, bem como pelo registro do nome da Debenturista e do número das Debêntures de sua propriedade no Livro de Registro de Debêntures e no Livro de Registro de Transferência. |
| “Data de Aniversário”: | Significa todo dia 18 (dezoito) de cada mês. |
| “Data de Emissão”: | [•] de maio de 2022. |
| “Data de Vencimento”: | 20 de março de 2029. |
| “Emissão”: | A presente 1ª (primeira) emissão privada de debênture simples, não conversíveis em ações, em 05 (cinco) Séries, da espécie com garantia real, para colocação privada da Emitente. |
| “Encargos Moratórios”: | Qualquer obrigação, cumprida de forma ou prazo diversos do quanto estabelecidos nesta Escritura de Emissão de Debêntures ensejará o pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) por mês ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso. |
| “Espécie”: | As Debêntures são da espécie com garantia real. |
| “Forma”: | As Debêntures são emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cártulas ou certificados. |
| “Prazo de Vencimento”: | [=] dias, contados da Data de Emissão. |
| “Preço de Integralização”: | O preço de integralização das Debêntures no âmbito da Emissão, correspondente: **(i)** ao Valor Nominal Unitário para as Debêntures da respectiva Série integralizados na Data da Primeira Integralização; ou **(ii)** ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva Série acrescido da Remuneração desde a Data da Primeira Integralização, de acordo com a presente Escritura de Emissão de Debêntures. |
| “Quantidade de Debêntures”: | Serão emitidas 220.000 (duzentas e vinte mil) Debêntures, totalizando o Preço de Integralização. |
| “Remuneração” ou “Remunerações”: | Taxa efetiva de juros de 11,75% (onze inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. |
| “Série(s)”: | A Emissão será realizada em 05 (cinco) séries, que serão posteriormente vinculadas a 05 (cinco) séries de CRI Seniores e 05 (cinco) séries de CRI Subordinados, assim distribuídas:  1ª Série de Debêntures (CRI Seniores I e CRI Subordinados I):  80.000 (oitenta mil) Debêntures.  2ª Série de Debêntures (CRI Seniores II e CRI Subordinados II):  20.000 (vinte mil) debêntures.  3ª Série de Debêntures (CRI Seniores III e CRI Subordinados III):  60.000 (sessenta mil) debêntures.  4ª Série de Debêntures (CRI Seniores IV e CRI Subordinados IV):  40.000 (quarenta mil) debêntures.  5ª Série de Debêntures (CRI Seniores V e CRI Subordinados V):  20.000 (vinte mil) debêntures. |
| “Valor Nominal Unitário”: | O valor nominal unitário de cada uma das Debêntures é de R$ 1.000,00 (mil) reais. |
| “Valor Nominal Unitário Atualizado”: | Significa o Valor Nominal Unitário atualizado de acordo disposto na Cláusula Quinta, desta Escritura de Emissão de Debêntures. |

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 05 (CINCO) SÉRIES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA BLOKO CP S.A.**

### I – DAS PARTES

- na qualidade de emitente,

1. **BLOKO CP S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, nº 8.501, 17º andar, sala 1703, Pinheiros, CEP 05.425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº [-], com endereço de e-mail [rian.foglia@grapheninvestimentos.com.br](mailto:rian.foglia@grapheninvestimentos.com.br) neste ato representada na forma de seu Estatuto Social;

- na qualidade de debenturista,

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

- e, ainda, na qualidade de Fiadores,

1. **LEANDRO MANENTI DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 6212572-1, inscrito no CPF/ME sob o nº 042.611.959-25, residente e domiciliado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Major Franca Gomes, nº 187, apto. 41, CEP 80.310-000, com endereço de e-mail [lms@construtorapride.com.br](mailto:lms@construtorapride.com.br) (“Sr. Leandro”);
2. **LEONARDO MANENTI DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº F0210637, inscrito no CPF/ME sob o nº 044.218.209-03, residente e domiciliado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Major Franca Gomes, nº 187, apto. 41, CEP 80.310-000, com endereço de e-mail [leonardo.manenti@construtorapride.com.br](mailto:leonardo.manenti@construtorapride.com.br) (“Sr. Leonardo”);
3. **THIAGO KUNTZE**, brasileiro, solteiro, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 6116546-0, inscrito no CPF/ME sob o nº 046.202.899-22, residente e domiciliado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Romedio Dorigo, nº 85, apto. 1.605, CEP 80.620-140, [thiago.kuntze@construtorapride.com.br](mailto:thiago.kuntze@construtorapride.com.br) (“Sr. Thiago”); e
4. **CONSTRUTORA E INCORPORADORA PRIDE S.A**., sociedade anônima de capital fechado, com sede no Estado do Paraná, na Cidade de Curitiba, na Avenida Iguaçu, nº 2820, conjunto 1701, Água Verde, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.107.458/0001-68, com endereço de e-mail [•], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (”Construtora”); e
5. **PRIDE CAPITAL PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, com sede no Estado do Paraná, na Cidade de Curitiba, na Avenida Iguaçu, nº 2820, conjunto 1701, Água Verde, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.536.953/0001-28, com endereço de e-mail [•], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Pride”).
6. **PRIDE ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, Avenida Iguaçu, nº 2.820, Sala 1.701, 17º andar, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.618.716/0001-18, com endereço de e-mail [•], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Pride Engenharia”).
7. **PRIDE URBANISMO S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, Avenida Iguaçu, nº 2.820, Sala 1.701, 17º andar, CEP 80.240-031, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.691.025/0001-19, com endereço de e-mail [•], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Pride Urbanismo”).

### II – CONSIDERANDOS:

1. em conformidade com seu Estatuto Social, a Emitente tem por objeto social holdings de instituições não-financeiras;
2. a Pride, por sua vez, tem por objeto social: **(i)** participação em empreendimentos e sociedades como sócia, quotista ou acionista; e **(ii)** investimentos de recursos próprios em bens e negócios mercantis;
3. a Pride, seja diretamente, seja via as Sociedades Investidas, desenvolve empreendimentos na modalidade de crédito associativo com a Caixa Econômica Federal;
4. destarte, a Emitente tem interesse em obter financiamento com a emissão da presente Escritura de Emissão de Debêntures, cujas Debêntures serão subscritas e integralizadas de forma privada pela Debenturista, para: **(i)** realizar a integralização das ações de emissão da Pride ora subscritas, que correspondem a 10% (dez por cento) do capital social da Pride; e **(ii)** a posterior utilização dos referidos recursos, pela Pride e/ou pelas Sociedades Investidas, no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários;
5. os recursos a serem captados, por meio desta emissão, deverão ser utilizados exclusivamente para as atividades da Emitente relacionadas ao setor imobiliário, conforme a Destinação Futura e Considerando “c” acima;
6. após a subscrição da totalidade das Debêntures pela Debenturista, esta será a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures;
7. a Debenturista pretende vincular a totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos desta Escritura de Emissão de Debêntures à emissão dos CRI, a serem emitidos por meio do Termo de Securitização;
8. os CRI serão distribuídos pelo Coordenador Líder por meio da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
9. em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas em favor da Securitizadora, as Garantias; e
10. as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes na melhor forma de direito, firmar a presente Escritura de Emissão de Debêntures, conforme as características descritas acima, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

**III – CLÁUSULAS**

### CLÁUSULA PRIMEIRA – AUTORIZAÇÃO E REQUISITOS PARA A EMISSÃO

* 1. A presente Escritura de Emissão de Debêntures é firmada com base nas deliberações da AGE Emitente, realizada em [ꔷ] de maio de 2022, na qual foram deliberadas as condições da Emissão, bem como a autorização à diretoria da Emitente para adotar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão, podendo, inclusive, celebrar aditamentos a esta Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 59, caput, da Lei das Sociedades por Ações.

**Arquivamento e Publicação**

* 1. A presente Escritura de Emissão de Debêntures, bem como os seus eventuais aditamentos, quando aplicáveis, serão devidamente arquivados na JUCESP, conforme disposto no artigo 62, inciso II, parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações, e ainda, deverão ser publicadas nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.
     1. A Emitente deverá entregar à Debenturista e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis contados da data do efetivo arquivamento, 01 (uma) cópia da AGE Emitente devidamente arquivada na JUCESP, em conjunto com cópia das respectivas publicações, nos termos dos artigos 62, inciso I, e 289 da Lei das Sociedades por Ações.
     2. A Emitente deverá, no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis contados da data de assinatura deste instrumento, protocolar a presente Escritura de Emissão e/ou seus eventuais aditamentos para inscrição na JUCESP.
     3. A Emitente deverá entregar à Debenturista, no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis contados da data do registro na JUCESP, a via original desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou seus eventuais aditamentos, devidamente arquivados na JUCESP. Neste mesmo prazo, a Emitente deverá providenciar o envio de a via original da Escritura de Emissão de Debêntures devidamente registrada na JUCESP ao Agente Fiduciário.
  2. Encontram-se devidamente abertos e registrados na JUCESP: **(i)** o Livro de Registro de Debêntures da Emitente, no qual serão anotadas as condições essenciais da presente Emissão e das Debêntures, nos termos do parágrafo 4º do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações; e **(ii)** o Livro de Registro de Transferência da Emitente, no qual serão registradas as eventuais transferências das Debêntures entre seus titulares.

**Constituição e Registro da Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Dividendos**

* 1. As garantias de Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Dividendos, definidas e descritas na Cláusula Décima, da presente Escritura de Emissão de Debêntures, serão constituídas mediante a celebração e registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo/SP, Curitiba/PR e sedes de cada uma das Sociedades Investidas e Pride, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e do Contrato de Cessão Fiduciária de Dividendos. Posteriormente, deverá ser realizada a averbação da Alienação Fiduciária de Ações nos livros societários da Pride.

**Colocação e Negociação**

* 1. A presente Escritura de Emissão de Debêntures não será objeto de registro ou depósito perante a CVM, a ANBIMA, a B3, ou em qualquer outro mercado organizado, uma vez que esta emissão de Debêntures será realizada de forma privada e exclusiva para a Debenturista, sem a intermediação de quaisquer instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou por qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.
     1. As Debêntures não serão custodiadas eletronicamente ou liquidadas na B3 ou em qualquer outro mercado organizado.
     2. Para fins desta Cláusula 1.5., é expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

**Vinculação à Emissão dos CRI**

* 1. As Debêntures da presente Emissão serão vinculadas aos CRI, nos termos do Termo de Securitização, a ser celebrado entre a Debenturista e o Agente Fiduciário, sendo certo que os CRI serão objeto de Oferta, nos termos da Instrução da CVM nº 476/09.
  2. Considerando que a presente Emissão destina-se a viabilizar a captação de recursos por meio dos CRI, os Créditos Imobiliários permanecerão a eles vinculados até o integral cumprimento das obrigações aqui estabelecidas, sendo essencial que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso em conformação com o estabelecido nesta Escritura de Emissão de Debêntures, em especial, mas não apenas, no quadro de definições de *“Características das Debêntures”* (indicado acima), sendo certo que eventual alteração nos Créditos Imobiliários, interferirá diretamente no lastro dos CRI, e, portanto, somente poderá ser realizada mediante a aprovação dos Titulares de CRI em Assembleia convocada para esse fim.
     1. Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá manifestar-se conforme a orientação deliberada pelos Titulares de CRI, após a realização da Assembleia, nos termos do Termo de Securitização.

**Patrimônio Separado**

* 1. Em vista da vinculação mencionada na Cláusula 1.6. e Cláusula 1.7., acima, a Emitente tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na forma do artigo 25 da Medida Provisória nº 1.103/22, todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência da titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com créditos detidos pela Debenturista.

### CLÁUSULA SEGUNDA – CONDIÇÕES DE LIBERAÇÃO DOS RECURSOS

* 1. Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão depositados na Conta Centralizadora, para a utilização exclusiva da Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, respectivamente, para o pagamento das Despesas Iniciais e para a formação do Fundo de Reserva. Retidos os valores a que se referem esta cláusula, o remanescente do Preço de Integralização será devidamente liberado a Emitente, conforme termos e condições descritos nesta Cláusula Segunda.

* 1. Após a liberação de recursos decorrentes da integralização dos CRI Sênior I e CRI Subordinado I, observadas as retenções previstas na cláusula acima, os demais recursos de subscrições e integralizações subsequentes das Debêntures, caso aplicáveis, ocorrerão também com recursos provenientes das integralizações dos CRI das demais Séries CRI, na Conta Centralizadora, realizadas em até 02 (dois) Dias Úteis após o cumprimento das Condições Precedentes Séries Posteriores, observado o disposto na Cláusula 4.3. desta Escritura de Emissão de Debêntures.
  2. Os valores oriundos da subscrição e integralização das Debêntures deverão ser destinados pela Emitente exclusivamente para: **(i)** a integralização das ações emitidas pela Pride, correspondentes a 10%(dez por cento) do capital social da Pride; e **(ii)** após a integralização das Ações, nos termos do item (i), para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários pelas sociedades listadas no Anexo III, nos termos da Cláusula 3.2., abaixo, observados os eventuais descontos e Despesas previstos neste instrumento, bem como a Ordem de Pagamentos.
  3. Na hipótese da não implementação das Condições Precedentes em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos, a contar da presente data, os negócios jurídicos avençados na presente Escritura de Emissão de Debêntures restarão automaticamente resolvidos, nos termos do artigo 127 do Código Civil, não produzindo quaisquer efeitos entre as Partes.
     1. Nesta hipótese, a Emitente deverá reembolsar a Debenturista e os prestadores de serviço da Operação por todas as despesas eventualmente incorridas, desde que devidamente comprovadas.
     2. A Debenturista poderá, a seu exclusivo critério, dilatar o prazo para declarar a resolução desta Escritura de Emissão de Debêntures.
     3. Com relação às Condições Precedentes Séries Posteriores, seu cumprimento deverá ser comprovado em até 10 (dez) dias contados de notificação encaminhada pela Debenturista manifestando a intenção de prosseguir com a emissão das Séries posteriores. As Condições Precedentes Séries Posteriores deverão ser cumpridas em até 24 (vinte a quatro) meses contados da Data de Emissão.
  4. Sem prejuízo do disposto acima, nenhum recurso será liberado ou devolvido à Emitente se, no momento da respectiva liberação ou devolução, a ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses for verificada pela Debenturista, **a seu exclusivo critério**:

1. constatação de quaisquer informações, dados, ônus, obrigações e ou restrições de qualquer natureza relativas à Emitente, à Pride, às Sociedades Investidas, aos Fiadores, e aos Imóveis e/ou às Garantias, que acarrete ou possa acarretar risco financeiro, reputacional ou de alguma forma substancial à Operação;
2. constatação de que qualquer das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente e/ou pela Pride não estejam válidas ou não foram obtidas e que acarretem ou possam acarretar risco financeiro, reputacional ou de alguma forma substancial à Operação;
3. constatação de que existe descumprimento de qualquer obrigação assumida pela Emitente em qualquer dos Documentos da Operação; e/ou
4. constatação da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado.
   * 1. Caso exista conflito entre o disposto na Cláusula 2.5., acima, e o disposto em qualquer outra Cláusula deste instrumento ou dos Documentos da Operação, prevalecerá o disposto na Cláusula 2.5.

### CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES, E DESTINAÇÃO FUTURA

* 1. A presente Emissão e as Debêntures apresentam as características indicadas no quadro de definições de *“Características das Debêntures”*, indicado acima.
  2. A Emitente deverá destinar a totalidade dos recursos líquidos captados por meio das Debêntures, integral e exclusivamente, para integralização das ações de emissão da Pride ora subscritas pela Emitente, no montante de 10% (dez) por cento do capital social da Pride, para posterior utilização destes recursos pela Pride, mediante aporte de capital nas Sociedades Investidas, bem como nas sociedades listadas no Anexo III, na realização das obras de construção civil e demais custos e despesas necessários para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, nos termos das cláusulas a seguir, respeitada a destinação dos recursos prevista no Anexo VI desta Escritura de Emissão de Debêntures (“Destinação Futura”).

* + 1. A Emitente declara que celebrou com a Pride, nesta data, um Acordo de Acionistas pela qual as Acionistas se comprometeram a cumprir, e a fazer com que a Pride cumpra, integralmente as disposições previstas nesta Cláusula Terceira.
  1. Os recursos captados por meio da presente Emissão relativos a Destinação Futura deverão ser destinados aos Empreendimentos Imobiliários, ao longo do prazo dos CRI, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do Anexo VI, observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar esta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou o Termo de Securitização; e **(ii)** tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado Total das Debêntures.
  2. Nos termos do Ofício-Circular CVM/SRE nº 1/2020, caso a Emitente deseje destinar os recursos das Debêntures a outros empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Emitente que não os Empreendimentos Imobiliários, tal modificação deverá ser aprovada em primeira ou segunda convocação em Assembleia, observado o quórum mínimo previsto neste Termo de Securitização.
  3. A data limite para que haja a efetiva Destinação Futura dos recursos obtidos por meio desta emissão será a Data de Vencimento Final dos CRI, sendo certo que, havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Emitente quanto a destinação dos recursos obtidos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação da destinação de recursos, perduração até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.
  4. A Emitente deverá comprovar à Debenturista e ao Agente Fiduciário o efetivo direcionamento do montante relativo aos Créditos Imobiliários para a Destinação Futura, na seguinte periodicidade: **(i)** a cada 6 (seis) meses a contar da Data da Primeira Integralização após os respectivos semestres fiscais findo em 30 de junho e 31 de dezembro de cada semestre, sendo devido até o dia 20 (vinte) dos meses de julho e janeiro, sendo **o primeiro devido em 20 de janeiro de 2022**, na forma do Anexo V desta Escritura de Emissão de Debêntures, contendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Imobiliários aplicado no respectivo período (“Relatório Semestral”) conforme cronograma indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Securitizadora e/ou empresa especializada contratada para este fim, referentes aos gastos incorridos no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários no semestre anterior (“Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos”); e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, a Emitente deverá disponibilizar cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures.
  5. Mediante o recebimento do Relatório Semestral e dos demais documentos previstos na Cláusula acima, o Agente Fiduciário deverá verificar, no mínimo a cada 6 (seis) meses, até a Data de Vencimento Final dos CRI ou até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures 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 Emitente são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.
  6. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures.
  7. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários para fins de verificação da aplicação dos recursos das Debêntures, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Emitente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.
  8. Caberá à Emitente a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emitente e da Pride, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.
  9. A Emitente será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Emitente e Pride em razão do recebimento dos recursos desta Escritura de Emissão de Debêntures.
  10. Os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a emissão das Debêntures pela Emitente, são informados na tabela descrita no Anexo V desta Escritura de Emissão de Debêntures.
  11. O descumprimento das obrigações dispostas nesta Cláusula Terceira (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos neste instrumento) poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures, na forma prevista neste instrumento.
  12. Uma vez utilizada a totalidade dos recursos das Debêntures para os fins aqui previstos, o que será verificado nos termos desta Cláusula Terceira, a Emitente e o Agente Fiduciário dos CRI ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata esta Cláusula Terceira, exceto se em razão de determinação de Autoridade for necessária qualquer comprovação adicional.
  13. Sem prejuízo do disposto acima, ainda que todas as obrigações pecuniárias assumidas pela Emitente nas Debêntures sejam cumpridas, a Emitente permanecerá obrigada a comprovar ao Agente Fiduciário dos CRI a correta e completa Destinação Futura até a Data de Vencimento Final dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.
  14. A Emitente se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula e/ou do Anexo VI, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Debenturista, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI. O valor da indenização prevista nesta Cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Preço de Integralização, acrescido **(i)** da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e **(ii)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

### CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

**Subscrição**

* 1. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista por meio da assinatura do respectivo boletim de subscrição das Debêntures na forma da minuta constante do Anexo IV, observado o disposto na Cláusula 4.3., e seguintes, abaixo.
  2. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada na forma da Comprovação de Titularidade.
     1. O Livro de Registro de Debêntures e o Livro de Registro de Transferência serão custodiados, até o resgate integral das Debêntures, pela Emitente, cabendo a essa a realização de todos os lançamentos e averbações devidos.
     2. A Emitente, quando da integralização das Debêntures, deverá emitir, em favor da Debenturista, cópia autenticada ou, em caso da versão digital, sua via original, do Livro de Registro de Debêntures, contendo todas as informações sobre as Debêntures integralizadas, incluindo data e valor da integralização, o registro do nome da Debenturista, bem como o número de Debêntures de titularidade da Debenturista, o endereço da Debenturista e, caso disponível, endereço eletrônico (e-mail).

**Integralização**

* 1. A integralização das Debêntures ocorrerá à vista, conforme a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, após o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes, bem como das Condições Precedentes Séries Posteriores, conforme o caso, ou por meio de dispensa do cumprimento pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia, pelo Preço de Integralização, observadas as deduções previstas na Cláusula Segunda desta Escritura de Emissão de Debêntures, e será feita de forma parcial ou total, com os recursos obtidos com a integralização dos CRI, observado o disposto no Termo de Securitização e no Boletim de Subscrição dos CRI a esse respeito.
  2. A liquidação financeira da integralização das Séries das Debêntures ocorrerá em até 01 (um) Dia Útil após a respectiva integralização das respectivas séries dos CRI.
  3. A integralização das Debêntures será realizada por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta Centralizadora, no Preço de Integralização. A integralização das Debêntures será à vista, no ato da subscrição de cada Série, e em moeda corrente nacional.

**Cancelamento**

* 1. As Debêntures que, porventura, não forem integralizadas até o encerramento da Oferta deverão ser canceladas, ao final do prazo de integralização, ou quando da amortização e quitação total dos valores devidos em decorrência desta Escritura de Emissão de Debêntures.

### CLÁUSULA QUINTA – REMUNERAÇÃO, CAPITALIZAÇÃO, CÁLCULOS E FORMA DE PAGAMENTO

**Valor Nominal Unitário Atualizado**

* 1. As Debêntures serão atualizadas e remuneradas nos termos das cláusulas 5.1.1. e 5.2. abaixo.
     1. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela Atualização Monetária, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização da respectiva Série até a data de seu efetivo pagamento (“Atualização Monetária”), sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures (“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures”).
     2. O cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva Série será realizado da seguinte forma:

**VNa** =**VNe** × **C**,

onde:

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

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

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

Onde:

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

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

**dup** = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização da Série a ser considerada, ou a Data de Aniversário anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dup” um número inteiro; e

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

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

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

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

O número-índice da Atualização Monetária deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

Considera-se Data de Aniversário o dia 18 (dezoito) de cada mês.

Caso o número-índice da Atualização Monetária ainda não esteja disponível até 5 (cinco) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a variação positiva da Atualização Monetária referente ao período anterior. A variação positiva será utilizada provisoriamente para fins de cálculo. Caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação positiva, o saldo devedor das Debêntures não será ajustado no momento da divulgação do número índice e nem haverá compensações entre as partes.

A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação mensal seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Emitente e a Debenturista, ou entre a Debenturista e os Titulares dos CRI em razão do critério adotado.

O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.

**Remuneração**

* 1. A Remuneração das Debêntures compreenderá os juros remuneratórios conforme o quadro “*Características das Debêntures*”, acima, calculados a partir de um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização da respectiva Série de Debêntures, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, ou o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula:
     1. Cálculo da Remuneração: A Remuneração será calculada da seguinte forma:

**J = VNa x (FJ – 1)**

onde:

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

**VNa** = conforme definido acima;

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

Onde:

**i** = a Remuneração, conforme indicada no quadro “*Características das Debêntures*”, acima, informada com 4 (quatro) casas decimais;

**dup** = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização da Série de Debêntures a ser considerada, a Data de Aniversário anterior, data de última incorporação ou data do evento anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive.

* 1. A Remuneração será devida desde a Data da Primeira Integralização da respectiva Série de Debêntures e será paga a partir da primeira Data de Pagamento da Remuneração (inclusive), sendo o pagamento da Remuneração devido em cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração relacionadas no Anexo I desta Escritura de Emissão de Debêntures, até a Data de Vencimento Final da respectiva Série. Após a liquidação do valor equivalente à primeira integralização das Debêntures, o Anexo I poderá ser alterado pela Debenturista para ajustar as novas datas de pagamento e amortizações das séries subsequentes de acordo com as datas em que forem liquidadas, sendo certo que a alteração deste Anexo I, no âmbito do sistema operacionalizado pela B3, será suficiente prescindindo a necessidade de aditamento aos Documentos da Operação, sem a necessidade de formalização de novo instrumento ou de qualquer Assembleia.
  2. O primeiro período de capitalização de cada Série será compreendido entre a respectiva Data da Primeira Integralização, inclusive, e a respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração, exclusive. Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento da Remuneração, exclusive. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até Data de Vencimento Final da respectiva Série.
  3. O pagamento da Remuneração da respectiva Série será realizado: **(i)** nas Datas de Pagamento da Remuneração; ou **(ii)** nas datas em que houver pagamento de um Resgate Antecipado e/ou Amortização Extraordinária das Debêntures.
  4. No caso de Resgate Antecipado, a Remuneração será devida somente até a data do pagamento do Resgate Antecipado, não sendo devido qualquer valor, a qualquer título, em relação ao período que remanesceria, caso a antecipação não ocorresse.
  5. Fica ajustado, ainda, que não serão devidos juros de mora, multas ou quaisquer acréscimos aos valores a serem pagos no período compreendido entre as respectivas datas de recebimento pela Securitizadora dos valores referentes aos Créditos Imobiliários e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração, ou datas em que forem recebidos os recursos a título de pagamento antecipado pelos Créditos Imobiliários, Resgate Antecipado, vencimento antecipado das Debêntures ou qualquer outro tipo de pagamento pelos Créditos Imobiliários.

**Amortização**

* 1. As Amortizações Programadas das Debêntures ocorrerão conforme o cálculo previsto na fórmula abaixo e serão realizadas nas datas indicadas no Anexo I à presente Escritura de Emissão de Debêntures:
     1. Cálculo da Amortização: O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

**AMi = VNa x TA**

onde:

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

**VNa** = conforme definido na cláusula 6.1.2, acima;

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

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

**VNr = VNa – AMi**

onde:

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

**VNa** = conforme definido acima; e

**AMi** = conforme definido acima.

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

* + 1. Na hipótese de o Patrimônio Separado dispor de recursos, terem sido respeitados os procedimentos operacionais de recebimento de recursos dispostos nesta Escritura de Emissão de Debêntures e de, mesmo assim, haver atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista ou aos Titulares de CRI por motivo que possa ser imputado exclusivamente à Debenturista, serão devidos pela Debenturista, a partir do vencimento da parcela (inclusive) até a data de seu efetivo pagamento (exclusive), multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata temporis* por dias corridos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.
    2. Deverá haver um intervalo de, no mínimo, 02 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários pela Debenturista e respectivo pagamento de suas obrigações referentes aos CRI. Em razão da necessidade do intervalo ora previsto, não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Debenturista durante a prorrogação ora mencionada. As datas descritas no Anexo I já contemplam o intervalo previsto nesta cláusula.
  1. A tabela vigente de pagamento inicialmente será aquela descrita no Anexo I, a qual poderá ser alterada pela Debenturista a qualquer momento em função de reflexos da Ordem de Pagamento, dos recebimentos dos Créditos Imobiliários, e demais hipóteses previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização. Quando da integralização das Séries no tempo, o Anexo I poderá ser alterado pela Debenturista para ajustar as novas datas de pagamento e amortizações, sem necessidade de aditamento ao presente. Em razão de tratar-se de operacional corriqueiro e inerente à administração do Patrimônio Separado pela Debenturista, a alteração do Anexo I não precisará ser aprovada em sede de Assembleia, nem ser refletida em aditamento ao Termo de Securitização, devendo ser, no entanto, validada pelo Agente Fiduciário da emissão dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3.
     1. A nova tabela vigente deverá ser encaminhada para a B3 e para o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua alteração.
  2. Após a Data da Primeira Integralização da respectiva Série, as Debêntures possuirão seu valor de amortização ou, nas hipóteses definidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, valor de resgate, calculados pela Debenturista com base na Remuneração aplicável.
  3. Na Data de Vencimento Final da respectiva Série, a Emitente deverá proceder à liquidação total das Debêntures pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração devida e não paga, além de eventuais encargos, se houver.
  4. O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emitente nas datas previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.
  5. Os pagamentos das Debêntures serão efetuados utilizando-se os procedimentos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures.

### CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E REGASTE ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES

Amortização Programada

* 1. A Emitente deverá realizar a Amortização Programada, conforme datas e valores constantes no Anexo I, desta Escritura de Emissão de Debêntures. Caso no dia 10 (dez) de cada mês os recursos sejam insuficientes para realizar a amortização do Saldo Devedor, a Emitente deverá complementar, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação da Debenturista neste sentido, os valores ali depositados mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível), ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, para a Conta Centralizadora, até que este seja suficiente para o pagamento da Saldo Devedor.

Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado

* 1. A Emissora deverá promover a amortização extraordinária das Debêntures da respectiva Série a ser amortizada, proporcionalmente a seu Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures (“Amortização Extraordinária”), ou o resgate antecipado total das Debêntures (“Resgate Antecipado”), sempre que houver pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, Resgate Antecipado Voluntário das Debêntures, vencimento antecipado das Debêntures ou qualquer outro tipo de pagamento pelos Créditos Imobiliários, sempre de forma proporcional entre os saldos devedores de cada uma das Séries das Debêntures (se aplicável).
  2. O Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária serão feitos por meio do pagamento **(i)** do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures à época, na hipótese de Resgate Antecipado, ou **(ii)** do efetivo valor a ser amortizado pela Securitizadora, no caso da Amortização Extraordinária, em ambos os casos acrescidos da Remuneração devida desde a Data de Primeira Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária.
  3. Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, se necessário, a Debenturista elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 uma nova tabela vigente de pagamento, recalculando o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão, sem necessidade de aditamento ao Termo de Securitização ou realização de Assembleia, devendo ser, no entanto, validada pelo Agente Fiduciário da Emissão no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento.
  4. Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado das Debêntures será realizado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todas as Debêntures integralizadas, observada a Ordem de Pagamento, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures na data do evento, devendo a Debenturista comunicar o Agente Fiduciário, os Titulares de CRI e a B3 sobre a realização do evento no prazo de 3 (três) Dias Úteis de antecedência de seu pagamento.
     1. As Debêntures resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

**CLÁUSULA SÉTIMA – ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**Administração**

* 1. O pagamento da Remuneração e da Amortização Programada, devidos nos termos das Debêntures, será feito mediante disponibilização dos recursos pela Emitente exclusivamente na Conta Centralizadora, na respectiva Data de Aniversário e Datas de Pagamento.
     1. Todos os recursos que porventura forem depositados na Conta Centralizadora e sejam identificados como não sendo vinculados aos Créditos Imobiliários, às Garantias e/ou a quaisquer obrigações da Emitente, assumidas neste instrumento ou demais Documentos da Operação, serão devolvidos à Emitente pela Debenturista quando esta confirmar que os recursos não se relacionam aos Créditos Imobiliários, na verificação mensal.
  2. A administração ordinária e a cobrança dos Créditos Imobiliários será realizada pela Debenturista, enquanto a administração ordinária, gestão, desenvolvimento, comercialização e a cobrança das unidades dos Empreendimentos Imobiliários continuará sob responsabilidade da Emitente, com acompanhamento do Servicer (“Créditos Empreendimentos”). A Debenturista contratará o Servicer para prestar serviços de monitoramento, acompanhamento e auditoria dos Créditos Empreendimentos. Os custos da contratação do Servicer serão arcados pela Emitente e descontados na forma da Ordem de Pagamentos, e em caso de insuficiência de recursos, os custos serão pagos diretamente pela Emitente.
     1. A Debenturista declara que o Servicer contratado poderá possuir sócios em comum com a Debenturista.
     2. Caso seja evidenciada qualquer inconsistência em relação à cobrança e administração dos Créditos Empreendimentos por parte da Emitente, poderá a Debenturista, a seu exclusivo critério, exigir a transferência de toda a administração e cobrança dos Créditos Empreendimentos para si própria, para o Servicer ou outro terceiro contratado para tanto, sempre à custo da Emitente. Neste caso, a presente Escritura de Emissão de Debêntures deverá ser aditada para refletir referida situação.

**Conta Centralizadora**

* 1. A Debenturista será a única responsável por administrar a Conta Centralizadora, porém, obriga-se a franquear à Emitente acesso imediato a todas as informações da Conta Centralizadora, bem como fornecer à Emitente ou ao Agente Fiduciário, sempre no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis, quaisquer informações ou documentos solicitados pela Emitente relativos à Conta Centralizadora, incluindo saldos, extratos e arquivos de remessa, caso por qualquer razão não seja possível o seu acesso imediato pela Emitente.
  2. Caso haja oneração da Conta Centralizadora em virtude de contingências de responsabilidade da Emitente ou da Debenturista, estas se obrigam a sanar tal ônus no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados de notificação da Parte que não tenha responsabilidade por tal oneração.

**Conta Autorizada**

* 1. Caso a Emitente deseje alterar a Conta Autorizada, deverá notificar a Debenturista, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que a alteração terá efeito no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da notificação.
  2. Todo pagamento (ou disponibilização de recursos) que seja devido pela Debenturista à Emitente nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, deverá ser transferido pela Debenturista para a Conta Autorizada, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis, quando não houver prazo específico previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures.

**Saldo Residual da Conta Centralizadora**

* 1. Após a liquidação integral das Obrigações Garantidas e de todas as despesas da Operação, incluindo, mas não apenas as Despesas, e desde que a Emitente esteja em dia com todas as demais obrigações assumidas nos Documentos da Operação, a Debenturista deverá encerrar o Patrimônio Separado e terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) Dias Úteis para apurar e informar a Emitente do saldo residual existente na Conta Centralizadora, caso seja positivo. O saldo residual final da Conta Centralizadora se refere a todos os valores existentes na Conta Centralizadora criada nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, bem como as aplicações financeiras não resgatadas, na Data de Vencimento.
  2. Eventual saldo residual positivo da Conta Centralizadora deverá ser transferido para a Conta Autorizada, líquido de tributos, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis da sua apuração, ressalvando-se à Debenturista a utilização dos benefícios fiscais decorrentes dos recursos aplicados.

### CLÁUSULA OITAVA - ATRASO NO CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES

* 1. Não cumprida qualquer das obrigações contidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, na forma e prazos aqui previstos, e desde que observados os eventuais prazos de cura estabelecidos, inclusive nas Hipóteses de Vencimento Antecipado Total, ficará a Emitente constituída em mora, independentemente de vir a receber qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial por parte da Debenturista, de forma que a Emitente compromete-se a pagar, durante o período em atraso e sobre todos os valores devidos em virtude desta Escritura de Emissão de Debêntures, os Encargos Moratórios, que serão calculados e capitalizados até a liquidação da dívida.

### CLÁUSULA NONA – CONTA CENTRALIZADORA E MECÂNICA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS

* 1. A Conta Centralizadora será destinada à:

1. receber a totalidade dos recursos provenientes do pagamento das Obrigações Garantidas;
2. receber a totalidade dos recursos provenientes das Garantias, conforme o caso;
3. receber a totalidade dos recursos provenientes da integralização das Debêntures;
4. realizar a Ordem de Pagamentos;
5. transferir os valores devidos à Emitente, por conta e ordem desta, diretamente para a Conta Pride, à título de integralização de capital social; e
6. receber e manter, em uma ou mais das Aplicações Financeiras Permitidas, o montante do Fundo de Reserva, bem como de quaisquer outras reservas que devam ser constituídas nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.
   1. A utilização dos recursos existentes na Conta Centralizadora e sua liberação à Conta Autorizada, observará a Ordem de Pagamentos.
   2. Os recursos depositados na Conta Centralizadora, incluindo, mas não se limitando, os pertencentes ao Fundo de Reserva, poderão ser aplicados pela Debenturista, de acordo com sua disponibilidade operacional, nas Aplicações Financeiras Permitidas, sendo certo que quaisquer rendimentos decorrentes destes investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Reserva.
      1. A Debenturista não será responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo nas Aplicações Financeiras Permitidas.

### CLÁUSULA DÉCIMA –GARANTIAS

* 1. Em garantia do pagamento e respectivo cumprimento das Obrigações Garantidas, são constituídas as Garantias na forma abaixo.

**Fiança**

* 1. Os Fiadores prestaram, nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Fiança, na qualidade de fiadores e principais pagadores e solidariamente responsáveis pelo pagamento das Obrigações Garantidas. Os Fiadores se comprometeram a honrar a Fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos arts. 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839, do Código Civil e 794 do Código de Processo Civil, e declararam não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhes impeça de assumir a Fiança.
     1. Os Fiadores poderão vir, a qualquer tempo, ser chamados para honrar as Obrigações Garantidas, caso as Obrigações Garantidas sejam descumpridas no todo ou em parte, observadas eventuais instruções específicas da Securitizadora nesse sentido, se existirem.
     2. Os Fiadores declararam, na Escritura de Emissão de Debêntures, estar cientes e de acordo com todos os termos, condições e responsabilidades advindas da Escritura de Emissão de Debêntures e dos Documentos da Operação, reconhecendo como prazo determinado a data do pagamento integral das Obrigações Garantidas, permanecendo válida a Fiança até a data em que for constatado pela Securitizadora o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, data na qual será devidamente extinta.
     3. Os Fiadores declaram ter se informado sobre os riscos decorrentes da prestação da Fiança, e declaram, ainda, ter aceitado os riscos com o intuito, dentre outros, de assegurar à Emitente incremento na segurança jurídica do negócio, de modo a beneficiar a Emitente.
     4. Nenhuma objeção ou oposição da emitente poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o fito de escusarem-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora.
     5. Os Fiadores concordaram que não exercerão qualquer direito que possa adquirir por sub-rogação nos termos da Fiança, nem deverão requerer qualquer contribuição e/ou reembolso da Emitente com relação às Obrigações Garantidas satisfeitas por eles, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas.
     6. Os Fiadores deverão cumprir todas as suas obrigações principais e acessórias decorrentes desta Fiança no Brasil, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes e futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, imediatamente a partir da inadimplência das Obrigações Garantidas, mediante notificação por e-mail enviada pela Securitizadora, informando o valor das Obrigações Garantidas inadimplidas a ser pago pelos Fiadores. As Obrigações Garantidas serão cumpridas pelos Fiadores, mesmo que o adimplemento destas não for exigível dos Fiadores em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo os Fiadores.
     7. A Fiança prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiadores são acionistas ou beneficiários finais da Pride, que receberá os recursos captados pela Emitente e possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

**Alienação Fiduciária de Ações**

* 1. Mediante a Alienação Fiduciária de Ações, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantias, os Acionistas alienaram fiduciariamente à Debenturista, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, e do artigo 66-B da Lei nº 4.728, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931/04, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/97, conforme alterada, e das disposições pertinentes do Código Civil, as ações de emissão da Pride de suas titularidades, correspondendo a 100% (cem por cento) das ações representativas do capital social da Pride.
     1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações será registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das partes signatárias do referido instrumento, quais sejam, nas Comarcas de Curitiba/PR e São Paulo/SP, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura, prorrogáveis por mais 15 (quinze) Dias Úteis, em caso de exigências por parte do Cartório competente, sendo que 01 (uma) via original e de seus eventuais aditamentos, conforme o caso, deverá ser encaminhada à Securitizadora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de obtenção do respectivo registro e 1 (uma) cópia digital ao Agente Fiduciário no mesmo prazo acima. O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações depende de anotação no Livro de Registro de Ações Nominativas da Pride, o que deverá ser feito em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.
     2. Os Acionistas passarão, a partir da presente data, a depositar as Distribuições diretamente na Conta Centralizadora, hipótese na qual a Emissora passará a utilizar os recursos das Distribuições para aplicação de acordo com a Ordem de Pagamentos, respeitado o quanto exposto no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.
     3. Os Acionistas celebraram um Acordo de Acionistas da Pride, que garante a distribuição de dividendo fixo prioritário em favor da Emitente, no valor mínimo das próximas parcelas de pagamento das Debêntures, acrescido das Despesas e das Despesas do Patrimônio Separado.
     4. Após quitação de ao menos 75% (setenta e cinco por cento) do Saldo Devedor, as Acionistas poderão solicitar a liberação de Ações que representem 50% (cinquenta por cento) do capital social da Pride, devendo o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações ser aditado, conforme termo já negociado entre as Partes, sem necessidade de realização de Assembleia.

**Fundo de Reserva**

* 1. Será constituído um Fundo de Reserva pela Securitizadora com recursos retidos do Preço da Integralização, que deverá corresponder, no mínimo, às 03 (três) próximas parcelas de Remuneração e Amortização Programada relativas às Debêntures efetivamente integralizadas (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”), depositados na Conta Centralizadora para fazer frente aos pagamentos das Obrigações Garantidas. Os recursos do Fundo de Reserva também estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.
     1. Sempre que ocorrer o inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Debenturista poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva para complementar referido pagamento, sempre respeitando, no mínimo, o valor da parcela imediatamente vincenda de amortização e juros dos CRI, e observados os critérios de futura recomposição do Fundo de Reserva.
     2. Toda vez que o Fundo de Reserva estiver descomposto, a Securitizadora deverá, para promover sua recomposição, **(i)** notificar a Emitente ordenando que aporte os recursos faltantes para atingir o Valor Mínimo do Fundo de Reserva, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da referida notificação, e/ou **(ii)** mediante a utilização de recursos da Ordem de Pagamentos, de recursos do saldo remanescente do Preço de Integralização, ou de qualquer recurso devido à Emitente.

**Cessão Fiduciária de Dividendos**

* 1. Por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Dividendos, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, as Sociedades Investidas e a Pride cederam fiduciariamente à Debenturista os Direitos Creditórios. O Contrato de Cessão Fiduciária de Dividendos será submetido a registro e esta garantia perdurará até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

**Disposições Comuns às Garantias**

* 1. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar quaisquer das Garantias, sem ordem de preferência, indiscriminadamente, total ou parcialmente, toda as vezes que forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora, em benefício dos Titulares de CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. A excussão das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais.
  2. As Garantias acima referidas foram outorgadas em caráter irrevogável e irretratável pela Emitente e Fiadores, conforme aplicável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas. Os recursos advindos da excussão das Garantias priorizarão o pagamento das Debêntures vinculadas aos CRI Seniores e, após sua quitação, serão destinados ao pagamento das Debêntures vinculadas aos CRI Subordinados. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, e caso seja verificada a existência de saldo devedor remanescente, a Emitente permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago.
  3. As Garantias outorgadas, conforme verificado pela Securitizadora, têm os valores atribuídos abaixo, e foram avaliadas conforme a seguir:

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

**Ordem de Pagamentos**

* 1. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

1. Despesas do Patrimônio Separado do mês, e outras em aberto;
2. Obrigações Garantidas relacionadas ao pagamento das Debêntures que estejam em aberto;
3. Parcelas de Remuneração das Debêntures, devidas no mês de apuração;
4. Parcelas de Amortização Programada das Debêntures, devidas no mês de apuração;
5. Recomposição do Fundo de Reserva; e
6. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado das Debêntures, observada a cláusula 6.2., acima.
   * 1. Os valores recebidos a título de antecipação dos Créditos Imobiliários serão destinados a Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado das Debêntures, observada a cláusula 6.2., acima.
     2. Na hipótese de insuficiência de recursos para o pagamento de qualquer um dos itens da Ordem de Pagamentos, a Securitizadora poderá utilizar-se da prerrogativa da cláusula 5.9., para alterar o Anexo I, e/ou poderá modificar a Ordem de Pagamentos para melhor destinar os recursos efetivamente recebidos (inclusive aqueles recebidos a título de antecipações).
   1. A Securitizadora observará os procedimentos de apuração e destinação dos recebimentos de Créditos Imobiliários indicados nesta Escritura de Emissão de Debêntures. Cumprida a Ordem de Pagamentos, **(i)** em havendo excedente, a Securitizadora deverá proceder a seu pagamento à Emitente à título de “Saldo Remanescente da Integralização das Debêntures”, consistindo em ajuste do Preço de Integralização originalmente pactuado; ou **(ii)** em havendo falta, a Securitizadora notificará a Emitente e os Fiadores para que complementem os valores faltantes nos termos da Fiança.

**Eventos de Verificação**

* 1. Os Eventos de Verificação ocorrerão no dia 10 (dez) de cada mês, em relação ao mês anterior.
     1. Em cada Evento de Verificação, a Debenturista deverá apurar todas as Hipóteses de Vencimento Antecipado Total, cujos prazos serão contados a partir da notificação à Emitente, em decorrência do Evento de Verificação.
     2. Para efeitos das disposições acima, a Debenturista poderá solicitar à Emitente, sempre que entender necessário, informações necessárias para a verificação das hipóteses de Vencimento Antecipado Total, 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 DÉCIMA PRIMEIRA – DESPESAS

1. As Despesas correrão por conta da Emitente ou serão reembolsadas à Debenturista, ou, ainda, serão pagas com a utilização dos recursos do Fundo de Reserva, conforme o caso, todas as despesas, taxas e/ou emolumentos devidos e necessários à formalização dos Documentos da Operação, em especial, mas não se limitando, às Despesas indicadas no Anexo II-A, Anexo II-B e Anexo II-C.

**11.2.** Em nenhuma hipótese, a Debenturista incorrerá em antecipação de Despesas, e não suportará as Despesas com recursos próprios.

### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – PAGAMENTO DE TRIBUTOS

* 1. Com base na legislação fiscal vigente à época da assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures, sobre a presente Emissão as Partes entendem não incidem quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais.
  2. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre a Emissão, deverá ser avaliado o fato gerador de tal tributo para identificar o responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos.
     1. Caso o responsável por tal pagamento seja a Emitente, esta deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. A responsabilidade da Emitente é restrita ao acréscimo dos custos dos tributos supramencionados aos pagamentos realizados, permanecendo a responsabilidade tributária de cada uma das Partes de acordo com o estabelecido na legislação pertinente.

### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – OBRIGAÇÕES DA EMITENTE E FIADORES

* 1. Até a integral quitação das Obrigações Garantidas, a Emitente, sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, obriga-se a:

1. manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu regular funcionamento e dos Empreendimentos Imobiliários, bem como as obras deles decorrentes, efetuando toda e qualquer medida e pagamento necessários para tanto;
2. manter em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental, e quaisquer outras obrigações impostas por lei ou regulamento, no que for materialmente relevante;
3. fazer com que seus representantes compareçam às Assembleias, sempre que solicitado pela Debenturista, mediante comunicação prévia com 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data de realização da referida Assembleia;
4. proceder à publicidade de suas informações econômico-financeiras, se exigido e nos termos da Lei das Sociedades por Ações;
5. manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
6. divulgar suas demonstrações financeiras à Debenturista, ao menos anualmente, até último dia útil de abril, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes;
7. responder, seja em nome próprio, seja pela Pride e/ou pelas Sociedades Investidas, por toda e qualquer demanda relacionada aos Imóveis ou aos Empreendimentos Imobiliários, sejam elas evocadas pelo poder público ou por qualquer terceiro, não cabendo à Debenturista qualquer responsabilidade nesse sentido;
8. comunicar imediatamente à Debenturista a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures;
9. enviar anualmente ao Agente Fiduciário, em até 90 (noventa) dias corridos, contados do encerramento do exercício social, cópia das demonstrações financeiras ou balanço do exercício encerrado da Emitente;
10. dar ciência, por escrito, e fazer com que seus representantes legalmente constituídos cumpram e façam cumprir todos os termos, condições e obrigações assumidas nos Documentos da Operação, nos termos e nos prazos neles estipulados;
11. manter a Debenturista informada em até 02 (dois) Dias Úteis contados do seu conhecimento de qualquer ato ou fato que possa afetar a existência, a validade, a eficácia e a exequibilidade de qualquer dos Documentos da Operação, dos Créditos Imobiliários e/ou de qualquer uma das Garantias;
12. notificar a Debenturista sobre a ocorrência de todo e qualquer Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula Décima Sexta, em até 02 (dois) Dias Úteis da ciência a respeito de sua ocorrência;
13. adotar todas as providências para manter válidas, precisas, verdadeiras e eficazes as declarações contidas nos Documentos da Operação, bem como informar a Debenturista, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu conhecimento, sobre qualquer ato ou fato que possa afetar qualquer das referidas declarações;
14. fornecer à Debenturista, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de solicitação, todos os dados, informações e/ou documentos relativos às Garantias e/ou a este instrumento, bem como demais documentos e informações necessários ao cumprimento de obrigações perante os Titulares de CRI, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Debenturista, conforme o caso, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais;
15. comunicar prontamente a Debenturista acerca de qualquer negócio jurídico ou medida que, sob seu conhecimento, possa afetar, materialmente, o cumprimento de qualquer de suas obrigações neste instrumento e/ou nas Garantias;
16. manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a legislação e com as regras da CVM, aplicáveis;
17. informar à Debenturista, em até 5 (cinco) dias, todo e qualquer desentendimento de natureza societária que possa vir a afetar a Distribuição e/ou de alguma forma prejudique o pagamento da Remuneração, ou ainda, a natureza dos Créditos Imobiliários;
18. realizar e pagar todos e quaisquer registros que sejam necessários para a formalização dos negócios jurídicos avençados nos Documentos da Operação, nos termos e nos prazos estipulados nos referidos instrumentos; e
19. reembolsar o Patrimônio Separado dos CRI pelas despesas ou custas eventualmente incorridas, desde que devidamente comprovadas, nas hipóteses previstas neste instrumento e/ou no Termo de Securitização.
    1. Obrigações da Pride e dos Fiadores. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Pride e os Fiadores, conforme aplicável, obrigam-se a:
20. responder por toda e qualquer demanda relacionada aos Empreendimentos Imobiliários, sejam elas promovidas pelos usuários, pelo poder público ou por qualquer terceiro, inclusive de natureza ambiental, trabalhista, previdenciária, fiscal, cível ou penal, não cabendo à Securitizadora quaisquer responsabilidades nesse sentido, a qual, caso seja intimada a responder qualquer destas demandas, deverá ser ressarcida em todos os custos e despesas relacionados;
21. disponibilizar à Securitizadora, em 10 (dez) dias corridos contados da respectiva solicitação, toda a informação e/ou documentação necessária para a realização das suas obrigações, salvo em caso de solicitação de qualquer autoridade, hipótese em que deverão ser disponibilizados com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência com relação ao final do prazo estabelecido pela respectiva autoridade;
22. comunicar imediatamente à Securitizadora a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações dos Documentos da Operação;
23. informar a Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após seu conhecimento, a respeito da ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado Total de que tenha conhecimento;
24. cumprir todas as obrigações, principais ou acessórias, necessárias ao regular exercício de suas atividades, incluindo, aquelas de natureza trabalhista, tributária, previdenciária ou ambiental;
25. manter em dia todas as licenças necessárias ao regular exercício de suas atividades;
26. a partir do exercício social de 2022 apresentar **(a)** dentro de, no máximo, 3 (três) meses após o término de cada exercício social ou em até 5 (cinco) dias úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Pride relativas a cada exercício social, devidamente auditadas por um auditor independente escolhido dentre as seguintes empresas: KPMG Auditores Independentes, pela PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes, pela Deloitte Touche Tohmatsu, a Ernst & Young Auditores Independentes,pela Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes ou pela Grant Thornton Auditores Independentes, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM, e contendo as informações de todas suas Sociedades Investidas e demais sociedades controladas que eventualmente não estejam abarcadas pelas demonstrações financeiras consolidadas; e **(b)** dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término dos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício social, cópia de seus balancetes trimestrais, e contendo as informações de todas suas controladas, e de eventuais Sociedades Investidas e demais sociedades controladas que não estejam abarcadas pelas demonstrações financeiras consolidadas;
27. auxiliar a Emitente no cumprimento da obrigação de enviar o Relatório Semestral, semestralmente, até o 5º (quinta) Dia Útil do mês posterior ao de referência, consistente na elaboração da versão prévia dos relatórios das obras dos Empreendimentos Imobiliários que detalhem os gastos incorridos e a incorrer no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, acompanhados dos respectivos relatórios de engenharia (Cronograma Físico-Financeiro), e dos contratos, notas fiscais, faturas digitalizadas, comprovantes de pagamento, extratos bancários e/ou demonstrativos contábeis da Emitente, da Pride e das Sociedades Investidas, que permitam comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos desta Emissão nas despesas decorrentes do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários; sendo certo que, caso a Debenturista identifique inconsistências no Relatório Semestral enviado pela Emitente, poderá reter recursos a serem pagos à Emitente e destinados à Pride, a título de integralização das Debêntures para a formação de um fundo de obras, liberando-os à Emitente/Pride/Sociedades Investidas conforme forem recebidas as notas fiscais que comprovem a utilização dos respectivos montantes nas obras de desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários;
28. estabelecer e manter, junto à Debenturista e Emitente, seus representantes e eventuais terceiros contratados para tanto, um comitê financeiro (“Comitê Financeiro”) cuja instituição e funcionamento serão tratados em um regimento interno próprio aprovado pela Emitente e pela Securitizadora a ser celebrado no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir da presente, se obrigando a respeitar suas premissas e funcionamento, bem como a ele apresentar todo e qualquer relatório de dados financeiros solicitado e necessário aos trabalhos nele desenvolvidos;
29. comunicar a Securitizadora sobre **(a)** quaisquer notificações, notificações de infração, intimações ou multas impostas por órgãos municipais, estaduais ou federais que possam afetar quaisquer dos Imóveis ou quaisquer dos Empreendimentos Imobiliários e suas obras, bem como **(b)** a propositura de quaisquer ações ou processos envolvendo quaisquer dos Imóveis ou quaisquer dos Empreendimentos Imobiliários, exceto ações ou processos movidos pelos adquirentes visando o distrato ou discussão da sua relação a Pride ou Sociedades Investidas;
30. não praticar ou concorrer na prática de qualquer ato, ou ser parte em qualquer contrato, que resulte ou possa resultar na perda, no todo ou em parte, da propriedade, incluindo resolúvel, dos Direitos Creditórios e das participações societárias objeto da Alienação Fiduciária de Ações, ou qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado, ou que poderia, por qualquer razão, ser inconsistente com o direito da Debenturista instituído sobre as Garantias, ou prejudicar, impedir, modificar, restringir ou desconsiderar qualquer direito da Debenturista previsto em qualquer dos Documentos da Operação, exceto se aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia, na forma do Termo de Securitização;
31. cumprir, fazer com que suas Controladas e seus respectivos diretores cumpram e envidem seus melhores esforços para que eventuais subcontratados cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, a UK Bribery Act de 2010, a U.S. Foreign Corrupt Pratices Act of 1977 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicáveis (“Normas Anticorrupção”) e a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada (“Lei de Lavagem de Dinheiro”), na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emitente; **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Debenturista;
32. cumprir a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como a legislação trabalhista, especialmente as normas relativas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente e a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, além de não incentivar, de qualquer forma, a prostituição e não utilizar em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual;
33. notificar a Securitizadora em até 02 (dois) Dias Úteis contado da ciência de qualquer ato ou fato relativo a violação das Normas Anticorrupção e/ou Lei de Lavagem de Dinheiro, pela Pride e/ou Fiadores e/ou qualquer Sociedades Investidas ou controladas, no Brasil ou no exterior, que impacte ou possa impactar negativamente a Pride e/ou Fiadores e/ou qualquer Sociedades Investidas ou controladas com relação aos atos ou fatos acima descritos e/ou cause ou possa causar efeito adverso relevante. A notificação aqui descrita deverá conter, necessariamente, a descrição detalhada de tal ato e/ou fato e/ou efeito adverso relevante;
34. manter, enquanto as Debêntures estiverem em circulação, os seguintes índices em relação à Pride a serem apurados pela Pride e verificados pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário **anualmente** em balanço auditado por auditores independentes externos, nas datas de divulgação dos demonstrativos financeiros anuais consolidados e auditados referentes aos 12 (doze) últimos meses encerrados nas datas descritas abaixo, nos patamares abaixo (“Covenants Financeiros”):
35. Relação Dívida Líquida/EBITDA Ajustado da Pride:

(i) menor ou igual a [-] para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021;

(ii) menor ou igual a [-] para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022; e

(iii) menor ou igual a [-] para os exercícios encerrados a partir de 31 de dezembro de 2023 em diante.

Serão adotadas, para o cálculo, as seguintes premissas:

Dívida Líquida = significa, em bases consolidadas, o somatório dos saldos das dívidas da Pride, incluindo dívidas perante pessoas físicas e/ou jurídicas, tais como mútuos, empréstimos e financiamentos com terceiros, emissão de títulos de renda fixa, conversíveis ou não, vendas de recebíveis com direito de regresso, garantias de empréstimos em favor de terceiros consolidados ou não nas demonstrações financeiras da Pride, obrigações relacionadas a parcelamentos de tributos e/ou taxas, saldo líquido de operações com instrumentos financeiros derivativos, menos as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras com liquidez imediata; e

EBITDA Ajustado = significa, em bases consolidadas, o lucro bruto deduzido das despesas operacionais, excluindo-se depreciação e amortizações, acrescido de outras receitas ou despesas operacionais, conforme o caso, ao longo dos últimos 4 (quatro) trimestres apresentados pelas mais recentes demonstrações financeiras consolidadas disponíveis da Pride.

1. Relação Despesas Operacionais Consolidadas da Pride /VGV Consolidado da Pride (“Índice de Despesa Operacional”):

O Índice de Despesa Operacional, decorrente do quociente de divisão das despesas operacionais consolidadas da Pride pela receita bruta dos Empreendimentos Imobiliários da Pride, ou de suas Sociedades Investidas, deverá ser igual ou inferior a [-].

1. Reserva de Lucros:

Deverá ser constituída e mantida, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, na Pride uma Reserva de Lucros correspondente à seguinte fórmula: [-].

1. não celebrar, e fazer com que nenhuma das Sociedades Investidas e demais controladas celebre, mútuos ou quaisquer operações de crédito **(a)** com partes relacionadas da Pride e Fiadores e/ou de seus acionistas diretos e indiretos e/ou de seus administradores (conforme definição constante da Deliberação nº 560, de 11 de dezembro de 2008, da CVM), exceto mediante autorização do Comitê Financeiro;
2. não aumentar, e fazer com que nenhuma de suas controladas aumentem o valor dos serviços prestados entre as sociedades do grupo da Pride de modo a impactar negativamente no resultado das Sociedades Investidas e demais controladas da Pride, sem a prévia autorização do Comitê Financeiro; e
3. contratar e manter contratada, para a Pride e às suas expensas, a KPMG Auditores Independentes, a Price Waterhouse Coopers Auditores Independentes, a Deloitte Touche Tohmatsu, a Ernst & Young Auditores Independentes, a Baker Tilly Auditores Independentes ou a Grant Thornton Auditores Independentes para auditar suas demonstrações financeiras, a serem elaboradas nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS DAS PARTES

**Declarações e Garantias da Emitente e Fiadores**

* 1. A Emitente e Fiadores reconhecem e declaram, na data desta Escritura de Emissão de Debêntures, conforme o caso, que:

1. É sociedade legalmente constituída de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com todos os seus atos societários devidamente registrados, e que poderão obter ou ratificar a assinatura da presente Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação por meio de todas as autorizações societárias e dos órgãos competentes;
2. Esta Escritura de Emissão de Debêntures constitui uma obrigação legal, válida e vinculante por ela assumida, devidamente eficaz consoante os termos e condições nele contidos e que está devidamente representada nesta Escritura de Emissão de Debêntures por seus procuradores ou representantes legais;
3. a assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures e a execução das obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures não conflitam nem constituem descumprimento de **(a)** quaisquer contratos dos quais é parte e/ou ao qual esteja vinculada; e **(b)** qualquer disposição legal ou administrativa, decreto, decisão, deliberação ou ordem emanada de órgãos governamentais ou judiciais que a afete ou que possam ter efeito substancialmente adverso em sua situação financeira e patrimonial;
4. as declarações e garantias prestadas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, ou em qualquer nos demais Documentos da Operação, são verdadeiras, válidas e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão até a presente data, nem tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato relevante, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações e garantias prestadas nesta Escritura de Emissão de Debêntures sejam enganosas ou passíveis de má interpretação;
5. não possui qualquer obrigação, responsabilidade ou passivo, de qualquer natureza, contingente ou não, que possa afetar futuramente, de forma substancial, o cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação;
6. nenhuma das Garantias configura fraude contra credores, fraude à execução, fraude à execução fiscal ou ainda fraude falimentar;
7. as informações relativas aos Créditos Imobiliários que integram desta Escritura de Emissão de Debêntures são exatas até esta data;
8. não existem processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Imóveis e/ou os Empreendimentos Imobiliários, e não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial ou administrativa que vise, de alguma forma, a questionar, alterar ou onerar os Imóveis e/ou os Empreendimentos Imobiliários;
9. responsabiliza-se, seja diretamente, seja pela Pride, pelo pagamento de todas as despesas, tributos, taxas e encargos que recaiam sobre aos Imóveis, Empreendimentos Imobiliários, e Garantias, bem como por quaisquer obrigações perante os órgãos públicos e concessionários de serviços públicos, de que natureza forem, que possam recair sobre os Imóveis, Empreendimentos Imobiliários, e/ou Garantias;
10. todas as obras e melhorias dos Empreendimentos Imobiliários, incluindo toda a devida infraestrutura básica, foram ou estão sendo realizadas de acordo com a legislação ambiental aplicável, com o poder público e com as respectivas concessionárias de serviços públicos;
11. não há qualquer infração à legislação municipal, estadual ou federal, disposição legal, norma infralegal ou disposições societárias com relação aos Imóveis, Empreendimentos Imobiliários e/ou Garantias, e sua realização obteve as necessárias aprovações societários, conforme aplicável;
12. a localização dos Empreendimentos Imobiliários não corresponde a área limítrofe do respectivo município, não se localizando em áreas de proteção aos mananciais, ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico;
13. todas as licenças necessárias para a regularização dos Empreendimentos Imobiliários foram obtidas ou estão sendo obtidas junto aos órgãos competentes, conforme exigido por lei;
14. cumpre, e continuará cumprindo, todas as Normas Anticorrupção e Lei de Lavagem de Dinheiro;
15. a utilização dos recursos captados com a integralização das Debêntures não possuirá outra destinação que não a prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures;
16. conhece e aceita todos os termos da emissão pública dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.
    * 1. Caso quaisquer das declarações e garantias previstas acima sejam falsas ou imprecisas, a Emitente deverá sanar a falsidade e/ou imprecisão das declarações e/ou garantias passíveis de solução dentro do prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir da data de suas verificações, desde que uma vez corrigidas efetivamente deixem de surtir efeitos, bem como ressarcir, quaisquer prejuízos que sejam sofridos pela Debenturista em decorrência da referida falsidade ou imprecisão.
      2. Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas acima, em caso de falsidade ou imprecisão relevantes das declarações prestadas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Emitente, incorrerá em uma hipótese de Vencimento Antecipado Total, nos termos da Cláusula Décima Sexta abaixo.

**Declarações e Garantias da Debenturista**

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

1. é sociedade legalmente constituída de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com todos os seus atos societários devidamente registrados, e que poderá obter ou ratificar a assinatura da presente Escritura de Emissão de Debêntures através de todas as autorizações societárias e dos órgãos competentes para o cumprimento desta Escritura de Emissão de Debêntures;
2. esta Escritura de Emissão de Debêntures constitui uma obrigação legal, válida e vinculante, devidamente eficaz consoante os termos e condições nele contidos e que está devidamente representada nesta Escritura de Emissão de Debêntures, por seus procuradores ou representantes legais;
3. desde sua respectiva constituição, obedece e sempre obedeceu à legislação brasileira, bem como possui todas as licenças, alvarás, autorizações e aprovações necessárias para funcionamento;
4. as pessoas que assinam esta Escritura de Emissão de Debêntures, bem como as que assinarão o Boletim de Subscrição, são seus representantes legais e têm poderes para, em seu nome, assumir as obrigações contratadas;
5. a assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures e as obrigações aqui estabelecidas não conflitam nem constituem descumprimento de **(a)** quaisquer contratos dos quais faça parte e/ou ao qual o esteja vinculada; **(b)** qualquer disposição legal ou administrativa, decreto, decisão, deliberação ou ordem emanada de órgãos governamentais ou judiciais que a afetem ou que possam ter efeito substancialmente adverso na sua situação financeira;
6. a Debenturista encontra-se em cumprimento com todas as leis e regulamentações aplicáveis, e o cumprimento às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures não conflitam com a regulamentação aplicável à Debenturista;
7. avaliou o crédito da Emitente e da Pride com seus próprios meios; e
8. avaliou os Documentos da Operação sob o aspecto legal por meio de seus assessores legais próprios.

### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – INDENIZAÇÃO

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

### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – VENCIMENTO ANTECIPADO TOTAL

* 1. Observado o disposto nas Cláusulas abaixo, a Debenturista poderá declarar o Vencimento Antecipado Total e exigir o pagamento antecipado, pela Emitente e Fiadores, do Valor de Resgate das Debêntures por Vencimento Antecipado e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos Demais Documentos da Operação para a integral quitação das Obrigações Garantidas, na ocorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado abaixo listados, respeitados os respectivos prazos de cura:

1. se a Emitente deixar de pagar, no respectivo vencimento, qualquer obrigação pecuniária assumida nos Documentos da Operação, incluindo prestação de principal, juros ou de qualquer importância devida em razão desta Escritura de Emissão de Debêntures;
2. se a Emitente e Fiadores descumprir qualquer Cláusula desta Escritura de Emissão de Debêntures, em especial, mas não se limitando, às obrigações assumidas na Cláusula Décima Terceira, ou se for apurada, a qualquer tempo, a falsidade de qualquer das declarações por eles formuladas;
3. se não forem observados os Covenants Financeiros;
4. se a Emitente e/ou a Pride empregarem os recursos das Debêntures em finalidade diversa daquela estabelecida nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou descumprirem as obrigações de Destinação Futura previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures;
5. se a Pride, sem prévio e expresso consentimento da Debenturista, modificar o projeto e/ou não observar as plantas, memoriais descritivos, memorial de incorporação, cronograma de obra, orçamentos e demais documentos aceitos pela Debenturista;
6. se as obras dos Empreendimentos Imobiliários sofrerem qualquer paralisação por período superior a 30 (trinta) Dias Úteis, ou não for concluída dentro do prazo contratual, salvo se a paralisação ou atraso comprovadamente decorrer de evento de caso fortuito ou força maior, nos termos do artigo 393 do Código Civil;
7. se a Emitente e/ou a Pride **(a)** cair em insolvência; **(b)** tiverem requerimento de falência contra elas, não elidido no prazo legal; **(c)** tiverem decretação de falência, extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência; ou **(d)** requererem pedido de autofalência, independentemente do deferimento do respectivo pedido;
8. se houver falecimento de qualquer dos Fiadores pessoas físicas sem que, na Assembleia, seja estabelecido um novo fiador, que formalize a assunção de tais obrigações no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da referida Assembleia, ou, na referida Assembleia, seja dispensada a substituição do Fiador falecido; ou seja aprovada a substituição da garantia oferecida pelo Fiador falecido;
9. se a Emitente e/ou a Pride constituir sobre os Imóveis, no todo ou em parte, hipotecas ou outros ônus reais, em favor de terceiro, sem prévio e expresso consentimento da Debenturista, exceto nas operações de financiamento à produção firmadas com a Caixa Econômica Federal
10. se a Emitente e/ou a Pride contratarem outros empréstimos ou financiamentos que tenham objeto e/ou por garantia os imóveis dos Empreendimentos Imobiliários, conforme o caso, exceto nas operações de financiamento à produção firmadas com a Caixa Econômica Federal;
11. se a Emitente e/ou a Pride não apresentarem, quando solicitadas, os recibos quitados de tributos e outras contribuições que incidam, direta ou indiretamente, sobre os Imóveis, que sejam de suas responsabilidades;
12. se a Emitente, e/ou a Pride não mantiverem em dia o pagamento de toda e qualquer obrigação pecuniária pertinente aos Empreendimentos Imobiliários, conforme o caso;
13. se a Emitente e/ou a Pride não mantiverem em dia o pagamento de todos os acordos decorrentes de ações trabalhistas, realizados até a presente data, caso aplicável;
14. se a Emitente e/ou a Pride tiverem movidas contra si qualquer ação, execução ou decretada qualquer medida judicial ou extrajudicial que, de algum modo, afete os Empreendimentos Imobiliários, no todo ou em parte;
15. se a Emitente e/ou a Pride sofrerem desapropriação dos imóveis objeto dos Empreendimentos Imobiliários, conforme o caso;
16. se a Emitente e/ou a Pride impedirem ou dificultarem a Debenturista de exercitar seu direito à fiscalização dos Empreendimentos Imobiliários;
17. se a Emitente e/ou a Pride depositarem nos imóveis objeto dos Empreendimentos Imobiliários, objeto ou material que coloque em perigo sua segurança ou provoque sinistro;
18. se ocorrer qualquer uma das causas cogitadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
19. se for protestado qualquer título de crédito contra a Emitente, não sanado em até 30 (trinta) Dias Úteis;
20. se a Emitente, a Pride e/ou as Sociedades Investidas tiverem sua recuperação judicial ou extrajudicial (ou, ainda, qualquer forma de renegociação coletiva ou concurso de credores), requerida, deferida ou decretada;
21. se, sem o expresso consentimento da Debenturista, a Emitente, a Pride e/ou as Sociedades Investidas tiverem, total ou parcialmente, o seu controle acionário cedido, transferido ou de qualquer forma alienado, ou, ainda, caso a composição da diretoria e/ou administração de referidas sociedades seja alterado;
22. se, sem o expresso consentimento da Debenturista, a Emitente, a Pride e/ou as Sociedades Investidas sofrerem, durante a vigência da presente Escritura de Emissão de Debêntures, qualquer operação de transformação, incorporação, fusão ou cisão;
23. se houver redução de capital da Emitente ou das Cedentes Fiduciantes, sem a prévia concordância, por escrito, da Securitizadora;
24. se a Emitente e Pride, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Securitizadora, aprovem deliberações ou realizem quaisquer ações ou movimentações societárias que causem ou possam causar variação de participações societárias na Emitente e/ou na Pride e/ou Sociedades Investidas e/ou nos Empreendimentos Imobiliários igual ou maior que 5% (cinco por cento) das participações societárias atuais, ou que tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias, sob pena de ineficácia perante a Debenturista e quaisquer outros terceiros:
25. emissão de novas ações representativas do capital social da Emitente, da Pride e/ou das Sociedades Investidas e quaisquer outros títulos, outorga de opção de compra de ações, alienação, promessa de alienação, constituição de ônus ou gravames sobre as ações representativas de seus respectivos capitais sociais que não a Alienação Fiduciária de Ações ou os gravames já existentes na Data de Emissão dos CRI;
26. fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária, ou transformação ou qualquer operação societária que possa, direta ou indiretamente, prejudicar as Garantias aqui previstas;
27. dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção;
28. redução do capital social ou resgate de ações ou quotas representativas do capital social da Emitente, da Pride e/ou das Sociedades Investidas;
29. distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros direitos ou rendimentos aos acionistas ou sócios, fora dos limites previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, no Contrato de Fiduciária de Ações, no contrato de Cessão Fiduciária de Dividendos e no Acordo de Acionistas.
30. se houver alteração do objeto social da Emitente, da Pride e/ou das Sociedades Investidas, de forma a alterar suas atuais atividades principais ou a agregar novos negócios à estas atividades que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente por elas desenvolvidas sem a prévia concordância, por escrito, da Securitizadora;
31. se, sem o expresso consentimento da Debenturista, a Emitente e a Pride alterarem quaisquer dos termos do Acordo de Acionistas;
32. caso ocorra a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que afetem o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente, pela Pride e/ou pelas Sociedades Investidas, que possam comprometer a capacidade de honrar suas respectivas obrigações, presentes e futuras, estabelecidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, caso, no prazo de até 30 (trinta) dias, o evento que ensejou a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças ora referidos não seja revertido;
33. se for declarado, por qualquer motivo, por qualquer terceiro credor, o vencimento de dívidas de responsabilidade da Emitente, da Pride e/ou das Sociedades Investidas;
34. se houver protesto legítimo de títulos, contra a Emitente, Fiadores, Sociedades Investidas, bem como suas controladas, Controladoras ou coligadas à tais pessoas, em valor individual igual ou maior do que R$ 100.000,00 (cem mil reais), ou agregado, em valor igual ou maior do que R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) sem que tenha sido sanado no prazo de até 30 (trinta) dias;
35. no caso de não cumprimento ou não impugnação, com efeito suspensivo, de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado, contra a Emitente, Fiadores e Sociedades Investidas, em valor individual ou agregado igual ou maior do que R$ 100.000,00 (cem mil reais) ou seu valor equivalente em outras moedas;
36. se o sistema de Informações de Crédito do Banco Central do Brasil de que tratam os normativos editados pelo Conselho Monetário Nacional e/ou Banco Central do Brasil, e/ou outro sistema que, em virtude de norma legal o complemente o substitua, e/ou qualquer outro sistema ou serviço, privado ou estatal de informações de crédito apontar o inadimplemento de obrigações a Emitente, a Pride e/ou as Sociedades Investidas;
37. se a Emitente, a Pride e/ou as Sociedades Investidas sofrerem mudança adversa em sua situação patrimonial e/ou financeira que coloque em risco o cumprimento das obrigações ora pactuadas;
38. se a Emitente, a Pride e/ou as Sociedades Investidas ingressarem em juízo contra a Debenturista ou quaisquer empresas a ela coligadas com qualquer medida judicial;
39. se qualquer autorização governamental necessária ao cumprimento de qualquer obrigação decorrente desta Escritura de Emissão de Debêntures for suspensa ou revogada;
40. se quaisquer obrigações pecuniárias assumidas junto à Debenturista deixarem de constituir obrigações diretas, incondicionais e não subordinadas e/ou de gozar de prioridade, no mínimo *pari passu*, com todas as demais obrigações pecuniárias da mesma espécie, presentes ou futuras, perante terceiros;
41. se, sem a prévia e expressa anuência da Debenturista, a Emitente, a Pride e/ou as Sociedades Investidas assumirem novas dívidas, excetuados os empréstimos destinados ao atendimento dos negócios de gestão ordinária e à liquidação de dívidas existentes, ou, ainda, os financiamentos contratados diretamente junto à, ou com recursos provenientes da Caixa Econômica Federal;
42. se a Emitente, a Pride e/ou as Sociedades Investidas venderem, transmitirem, transferirem ou de qualquer forma alienarem ou onerarem parte substancial ou a totalidade dos bens de seu ativo permanente sem a prévia e expressa anuência da Debenturista, salvo se estes forem inservíveis ou obsoletos, em caso de sua substituição por novos de idêntica finalidade, ou, ainda, se estes forem objeto de garantia de financiamentos contratados junto à, ou com recursos provenientes da, Caixa Econômica Federal;
43. se a Emitente, a Pride e/ou as Sociedades Investidas alienarem ou onerarem ativos financeiros (tais como, mas não se limitando a, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários) e/ou direitos creditórios de sua titularidade sem a prévia e expressa anuência da Debenturista, salvo se estes forem objeto de garantia de financiamentos contratados junto à, ou com recursos provenientes da Caixa Econômica Federal;
44. se em decorrência direta ou indireta de ação ou omissão de quaisquer de seus administradores e/ou acionistas, a Emitente, a Pride e/ou as Sociedades Investidas tiverem sua situação reputacional afetada negativa e relevantemente, colocando em risco cumprimento das obrigações ora pactuadas;
45. se a Emitente, a Pride e/ou as Sociedades Investidas sofrerem arresto, sequestro ou penhora de bens;
46. se não forem renovadas ou forem canceladas, revogadas ou suspensas as autorizações, concessões, alvarás e licenças necessárias para o regular exercício das respectivas atividades da Emitente, da Pride e/ou das Sociedades Investidas;
47. se a Emitente, a Pride e/ou as Sociedades Investidas forem responsabilizadas, judicial ou administrativamente, por dano causado ao meio ambiente decorrente do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários;
48. se ocorrerem eventos que afetem de forma negativa a capacidade operacional, legal ou financeira da Emitente, da Pride e/ou das Sociedades Investidas, colocado em risco o cumprimento das obrigações ora pactuadas;
49. se for apurada violação ou for iniciado procedimento investigatório visando à apuração de violação, pela Emitente, pela Pride e/ou pelas Sociedades Investidas e/ou seus respectivos administradores e/ou sócios/acionistas, as Normas Anticorrupção e Lei de Lavagem de Dinheiro;
50. caso seja constatado, a qualquer momento, o não atendimento às obrigações referentes ao Patrimônio Separado e o regime de afetação dos CRI;
51. caso a Emitente e/ou a Pride não mantenha em dia apólice de risco de engenharia e responsabilidade civil referente aos Empreendimentos Imobiliários;
52. caso ocorram alterações ou retificações no registro da incorporação dos Empreendimentos Imobiliários nas matrículas dos imóveis respectivos, que não contem com a avaliação e aprovação da Securitizadora antes de sua submissão ao Cartório de Registro de Imóveis competente; sendo certo que **(a)** referida autorização deverá ser dada pela Securitizadora dentro de um prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que as alterações ou retificações sejam apresentadas pela Pride e/ou Sociedades Investidas; e **(b)** caso tais alterações não importem em modificação do número de unidades do Empreendimento Imobiliário respectivo, não será necessária a aprovação da Securitizadora;
53. caso a Pride e/ou as Sociedades Investidas tomem qualquer outro tipo de decisão aqui não relacionada e que venha a causar um efeito adverso relevante na adimplência, ou no valor, ou no volume de vendas de unidades, impactando no valor e volume de Distribuições;
54. caso a Pride e/ou as Sociedades Investidas assuma obrigações referentes a qualquer negócio alheio à consecução dos Empreendimentos Imobiliários ou de outros empreendimentos similares, ou, ainda, pratiquem atos que possam colocar em risco a continuidade das atividades da Pride e/ou as Sociedades Investidas;
55. transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emitente e/ou pelos Fiadores, de suas obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer dos Documentos da Operação sem anuência da Securitizadora;
56. caso a Emitente e/ou Fiadores, bem como suas controladas, Controladoras, sócios e administradores, funcionários ou empregados, sejam implicados em inquéritos civis ou criminais, ou sejam condenadas por crime (principalmente os constantes da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada; da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada; e da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013) após transito em julgado da sentença condenatória irrecorrível, ou de qualquer maneira sejam implicadas em situações que possam vir a prejudicar o nome, marca ou imagem da Securitizadora, suas sociedades correlatas, sócios e administradores;
57. não cumprimento da obrigação de estabelecimento ou manutenção do Comitê Financeiro;
58. caso a Emitente e/ou qualquer dos Fiadores, por si próprios ou por pessoas interpostas, realizem quaisquer investimentos ou de qualquer forma explorem a atividade de incorporação e construção de edifícios na forma da Lei 4.591/64 por via de veículos que não a Pride e Sociedades Investidas e controladoras.
    1. A Emitente notificará a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI sobre a ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado Total, cujas hipóteses estão descritas na Cláusula 16.1., acima, no prazo de 02 (dois) Dias Úteis.
    2. Com a ciência de qualquer uma das Hipóteses de Vencimento Antecipado Total, e desde que respeitado o prazo de cura de 30 (trinta) dias, contados de sua constatação, a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI deverá, em até 05 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido Vencimento Antecipado Total, convocar uma Assembleia para deliberar sobre a declaração ou não de vencimento antecipado das Debêntures.
       1. Caso, na Assembleia descrita na Cláusula acima, os Titulares de CRI decidirem por declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Debenturista deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures. Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, **(i)** não manifestação dos Titulares de CRI; ou **(ii)** ausência do quórum necessário para deliberação, a Debenturista deverá declarar o não vencimento antecipado das Debêntures. As deliberações em Assembleias que impliquem a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em circulação.
       2. Em caso de declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Debenturista deverá enviar, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contado da data da declaração do vencimento antecipado, a Comunicação de Vencimento Antecipado Total, informando a declaração do vencimento antecipado, para que a Emitente, no prazo de até 05 (cinco) Dia Úteis a contar da data de recebimento da Comunicação de Vencimento Antecipado Total, efetue pagamento do valor total correspondente ao Valor de Resgate das Debêntures por Vencimento Antecipado Total. O Valor de Resgate das Debêntures por Vencimento Antecipado Total nunca poderá ser inferior ao montante necessário para quitação de todas as obrigações do Patrimônio Separado.
       3. Sobre o Valor de Resgate das Debêntures por Vencimento Antecipado Total em atraso recairá os Encargos Moratórios e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, sem prejuízo da imediata execução das Garantias.
       4. Em caso de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emitente obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures.
       5. Não obstante o quanto exposto nesta Cláusula 16.3., à exclusivo critério da Debenturista, caso seja constatado em uma Hipótese de Vencimento Antecipado Total dano irreparável ou de difícil reparação, poderá a Debenturista decretar o vencimento antecipado dos CRI, sem a necessidade de convocação de Assembleia.

### CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE DEBÊNTURES

* 1. Nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, os titulares de Debêntures poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia dos titulares de Debêntures a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações.
  2. A Assembleia dos titulares de Debêntures será realizada, obrigatoriamente, na sede da Emitente, em São Paulo, Estado de São Paulo.
  3. A Assembleia dos titulares de Debêntures poderá ser convocada: **(i)** pela Emitente ou **(ii)** pelos titulares de Debêntures que representem no mínimo, 10% (dez por cento), das Debêntures.
  4. A Assembleia dos titulares de Debêntures se instalará, nos termos do parágrafo 3º do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, em primeira convocação, com a presença de titulares de Debêntures que representem metade, no mínimo, das debêntures em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.
  5. A presença dos representantes legais da Emitente é permitida, se assim autorizada pela Assembleia dos titulares de Debêntures.
  6. A presidência da Assembleia dos titulares de Debêntures caberá ao titular de Debêntures eleito na própria Assembleia de titulares de Debêntures, por maioria de votos dos presentes.
  7. Nas deliberações da Assembleia de titulares de Debêntures, as decisões da Securitizadora, no âmbito deste instrumento, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI, sendo assim dispensada a realização de Assembleia de Titulares de Debêntures enquanto a Securitizadora for a única titular das Debêntures.
  8. Nas deliberações da Assembleia de titulares de Debêntures, a cada Debênture caberá a um voto. As deliberações serão tomadas **(i)** em primeira convocação, por titulares de Debêntures que representem a maioria dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização); e **(ii)** em segunda convocação, pela maioria dos presentes, observado que, enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias de Titulares de Debêntures.
  9. Por força da vinculação aos CRI, e observado o disposto na Cláusula 17.7., fica desde já estabelecido que a Debenturista deverá se manifestar, em qualquer Assembleia de Titulares de Debêntures convocada para deliberar sobre assuntos relativos às Debêntures, conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI após a realização de uma Assembleia, conforme Termo de Securitização.

### CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

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

### CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DISPOSIÇÕES GERAIS

* 1. A presente Escritura de Emissão de Debêntures obriga as Partes, os seus herdeiros e os seus sucessores a qualquer título.
  2. Esta Escritura de Emissão de Debêntures tornar-se-á eficaz na data de sua assinatura e vigorará pelo prazo de duração da Operação.
  3. As Partes declaram que a presente a Escritura de Emissão de Debêntures integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Escritura de Emissão de Debêntures, dos demais Documentos da Operação, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
     1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei. O presente instrumento é firmado sem prejuízo dos demais Documentos da Operação, em especial aos instrumentos das Garantias.
     2. As Garantias serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas. Quaisquer aditamentos às Obrigações Garantidas, desde que firmados por escrito, aplicar-se-ão a todas as Garantias.
  4. O fato de qualquer das Partes não exigir, a qualquer tempo, o cumprimento de qualquer dever ou obrigação ou deixar de exercer algum direito não será interpretado, em qualquer hipótese, como renúncia de qualquer direito, ou novação de qualquer obrigação, tampouco deverá afetar o direito de exigir o cumprimento de toda e qualquer obrigação aqui contida. Nenhuma renúncia será eficaz perante as partes ou terceiros, a menos que feita por escrito e efetuada por diretor ou representante da parte devidamente autorizado para tanto.
  5. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das Cláusulas desta Escritura de Emissão de Debêntures não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer Cláusula desta Escritura de Emissão de Debêntures, as partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à Cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura de Emissão de Debêntures, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da Cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das partes quando da negociação da Cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.
  6. Quaisquer alterações nos Documentos da Operação deverá ser feita por escrito e assinado por todas as Partes, incluindo, mas não limitando, aquelas ensejadas ou requeridas pela Emitente, que demandem convocação de Assembleia ou aditamento ao Termo de Securitização, inclusive, mas não se limitando a substituição ou modificações das garantias dos CRI ou das condições da emissão dos CRI, deverão ser realizadas às exclusivas expensas da Emitente, que deverá providenciar todos os registros e averbações necessários no prazo assinalado nos instrumentos que ensejarem tais alterações, bem como arcar com todos os custos decorrentes da formalização das alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Debenturista, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor, bem como uma comissão de estruturação adicional, em valor equivalente a R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Debenturista, corrigidos a partir da data da emissão do CRI pelo mesmo indexador da atualização monetária dos CRI.
     1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Debenturista dependerão da manifestação prévia dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia , salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.
     2. As Partes concordam que o presente instrumento e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Debenturista e/ou dos Titulares de CRI, sempre que e somente: **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, da B3, dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, dos Cartórios de Registro de Imóveis, Junta Comercial e/ou demais Autoridades; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das respectivas Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI; **(iv)** se envolver alteração da renumeração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares de CRI e/ou patrimônio separado dos CRI; e/ou **(v)** for necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação.
     3. Em decorrência do estabelecido neste instrumento, a Emitente se compromete a colaborar com a Debenturista e com o Agente Fiduciário dos CRI para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela respectiva Autoridade, conforme venha a ser solicitado pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI.
     4. Os aditamentos a este instrumento serão arquivados na JUCESP. O arquivamento e o registro aqui previstos devem ser concluídos em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva celebração, salvo na hipótese de formulação de exigências pelas referidas Autoridades.
  7. As Partes desde já reconhecem que somente poderão ceder à um terceiro seus direitos e obrigações estipulados neste instrumento e nos respectivos contratos de Garantia, mediante prévia autorização das outras Partes, ressalvada a hipótese de cessão dos Créditos Imobiliários pela Debenturista para quitação dos CRI, conforme deliberado em Assembleia.
  8. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações: **(i)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(ii)** as expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele; **(iii)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento; **(iv)** todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos; **(v)** os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(vi)** os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; **(vii)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(viii)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(ix)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e **(x)** adicionalmente, as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.
  9. Todas as notificações decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser feitas por escrito e serão consideradas eficazes: **(i)** quando entregues pessoalmente à Parte a ser notificada, mediante protocolo; ou **(ii)** por meio de **(a)** carta com aviso de recebimento à Parte a ser notificada; **(b)** serviço de courier nacional com comprovante de recebimento, à Parte a ser notificada; ou **(c)** correio eletrônico, nas hipóteses em que expressamente previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures; desde que, em qualquer caso, o recebimento seja confirmado através de indicativo. Não obstante, as Partes se obrigam a enviar, por e-mail, que não constituirá notificação (exceto quanto expressamente previsto), cópia de todas as notificações encaminhadas nos termos desta Cláusula.
  10. Para fins do cumprimento às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures pelas Partes contratantes, a contagem de quaisquer prazos iniciará a partir da devida notificação, em conformidade com o disposto na Cláusula acima, salvo se de outra forma estabelecido nesta Escritura de Emissão de Debêntures.
  11. Para efeito de qualquer notificação, observar-se-ão os dados abaixo fornecidos pelas Partes no Preâmbulo da presente Escritura de Emissão de Debêntures, que poderão ser alterados por notificação enviada por uma Parte às demais.
  12. As Debêntures são títulos executivos extrajudiciais, nos termos do artigo 784, I, do Código de Processo Civil, exigíveis pelo valor apurado de acordo com as Cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão de Debêntures.
  13. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão de Debêntures, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874/19, bem como na MP 2.200-2, no Decreto nº 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 neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.
      1. Em razão da assinatura digital, e para fins de cumprimento das obrigações aqui previstas, será considerado como “data de assinatura”, “esta data” e afins, a data em que o último signatário realizar sua assinatura, conforme indicada no relatório das assinaturas digitais.
      2. Sem prejuízo do quanto exposto na Cláusula 19.3.1. acima, para fins de existência, validade e eficácia da presente Escritura de Emissão de Debêntures, valerá a data de assinatura prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures.

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

São Paulo, [•] de maio de 2022

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

*(Página de assinaturas a seguir.)*

*(Página de assinaturas 01/02 do “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão Privada De Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, Em 05 (cinco) Séries, da Espécie com Garantia Real, Para Colocação Privada da Bloko CP S.A.”, celebrado em [•] de maio de 2022.)*

|  |
| --- |
| **BLOKO CP S.A.**  *Emitente* |

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

|  |
| --- |
| **LEANDRO MANENTI DE SOUZA**  *Fiador* |

|  |
| --- |
| **LEONARDO MANENTI DE SOUZA**  *Fiador* |

|  |
| --- |
| **THIAGO KUNTZE**  *Fiador* |

*(Página de assinaturas 02/02 do “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão Privada De Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, Em 05 (cinco) Séries, da Espécie com Garantia Real, Para Colocação Privada da Bloko CP S.A.”, celebrado em [•] de maio de 2022.)*

|  |
| --- |
| **CONSTRUTORA E INCORPORADORA PRIDE S.A.**  *Fiador* |

|  |
| --- |
| **PRIDE CAPITAL PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**  *Fiador* |

|  |
| --- |
| **PRIDE ENGENHARIA S.A.**  *Fiador* |

|  |
| --- |
| **PRIDE URBANISMO S.A.**  *Fiador* |

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: Ricardo Batista de Siqueira Xavier  RG: 47.084.039-0  CPF/ME: 381.698.728-12 |  | Nome: Matheus de Carvalho Pádua  RG: 39.233.628-5  CPF/ME: 442.472.508-17 |

### ANEXO I

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

**[•]**

### ANEXO II – A

**DESPESAS INICIAIS**

**[•]**

### ANEXO II – B

**DESPESAS RECORRENTES**

**[•]**

### ANEXO II – C

**DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS**

**[•]**

**ANEXO III**

**DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E DOS IMÓVEIS**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **PROPRIETÁRIO** | **EMPREENDIMENTO** | **MATRÍCULA** | **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS** | **ENDEREÇO COMPLETO COM CEP** |
| [•] | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de [•] | [•] |
| [•] | [•] | [•] | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de [•] | [•] |
| [•] | [•] | [•] | Cartório de Registro de Imóveis de [•] | [•] |
| [•] | [•] | [•] | Cartório de Registro de Imóveis de [•] | [•] |

**ANEXO IV**

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **DATA:** [•] de maio de 2022 | | **BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 05 (CINCO) SÉRIES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA BLOKO CP S.A. .** | | | | | | **Nº: [Preencher conforme integralização]** |
|
| 1ª Via (Digital) | |
| Para os fins deste boletim de subscrição (“Boletim de Subscrição”), adotam-se as definições constantes no “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 05 (cinco) Séries, da Espécie Com Garantia Real, para Colocação Privada da BLOKO CP S.A..”,* emitida em [•] de maio de 2022 (“Escritura”). | | | | | | | | |
| **EMITENTE** | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
| Emitente: | | | | **BLOKO CP S.A**., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, nº 8.501, 17º andar, sala 1703, Pinheiros, CEP 05.425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº [-] | | | | |
|  | | | | | | | | |
| **CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO** | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
| Dados da Emissão | | | | Série | Qtd. | Valor Nominal Unitário | | Valor Nominal Global |
| Local | Data | Emissão | | R$ | | R$ |
| São Paulo/SP | *Emissão*:  [•]/05/2022  *Vencimento Final:*  [•]/[•]/20[•] | 1ª | | [•] | [•] | R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão. | | [•], na Data de Emissão. |
|  | | | | | | | | |
| **FORMA DE PAGAMENTO** | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
| **AMORTIZAÇÃO** | | | | | | | **REMUNERAÇÃO** | |
| Atualização Monetária | | | Forma de Pagamento | | | | Taxa Efetiva | Forma de Pagamento |
| O Valor Nominal Unitário das Debêntures será atualizado, a partir da Data de Emissão, com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor - Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia Estatística ("IPCA/IBGE"), desde que referida variação seja positiva, sendo desconsideradas eventuais variações negativas. | | | Nos termos previstos para amortização na Escritura. | | | | Taxa efetiva de juros de 11,75% (onze inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, capitalizada diariamente, de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada a partir da data de cada integralização, sobre o valor Unitário, acrescido da Atualização Monetária. | Nos termos previstos para remuneração na Escritura. |
|  | | | | | | | | |
| **OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO** | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
| Forma: | | | | Nominativa e Escritural, sem emissão de cártulas ou certificados. | | | | |
| Garantias: | | | | Estão sendo constituídas as seguintes garantias para a presente Emissão, na forma disposta na Escritura: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária de Dividendos e (iv) Fiança. | | | | |
| Data da Escritura: | | | | [•] de maio de 2022. | | | | |
|  | | | | | | | | |
| **QUALIFICAÇÃO DA DEBENTURISTA** | | | | | | | | |
| Nome ou Denominação Social: | | | | | | CPF/ME ou CNPJ/ME: | | |
| **Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.** | | | | | | 35.082.277/0001-95 | | |
| Endereço: | | | | | Nº | Complemento: | | |
| Rua Fidêncio Ramos | | | | | 195 | 14º andar, sala 141 | | |
| Bairro: | |  | | Cidade: | UF: | País: | |  |
| Vila Olímpia | |  | | São Paulo | SP | Brasil | |  |
|  | | | | | | | | |
| **DEBÊNTURES SUBSCRITAS** | | | | | | | | |
| Quantidade | | Valor de Integralização Por Debênture | | | | Valor Total a Ser Integralizado | | |
| [Preencher conforme integralização] | | R$ [•] ([•]), nesta data | | | | R$ [Preencher conforme integralização], na Data de Emissão | | |
| **FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO** | | | | | | | | |
| As Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED na conta corrente [•], agência [•], do Banco [•], de titularidade da Emitente.  A integralização das Debêntures ocorrerá conforme integralização das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª Séries dos CRI da 1ª Emissão da Debenturista, nas exatas medidas e proporções estipuladas na Escritura. | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
| **ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES** | | | | | | | | |
| A Debenturista, neste ato, declara, em caráter irrevogável e irretratável, em relação à 1ª (Primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em 05 (cinco) Séries, para Colocação Privada da Emitente, para os devidos fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura, a qual foi firmada de acordo com a autorização da Assembleia Geral Extraordinária da Emitente, datada de [•] de maio de 2022, realizada em observância ao disposto no artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações.  São Paulo - SP, [•] de maio de 2022.  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A**  *Debenturista*  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  **BLOKO CP S.A.**  *Emitente*   |  |  | | --- | --- | | **TESTEMUNHAS:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | | | | | | |

### ANEXO V

**RELATÓRIO SEMESTRAL**

**[•]**

**ANEXO VI**

**DESTINAÇÃO ESTIMATIVA DOS RECURSOS**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TRANCHE** | **VALOR (APROX.)** | **DESTINAÇÃO** | |
| Primeira | R$ [xx] | [R$ [•] a título de compensação de valores] [preencher somente se houver compensação de créditos e débitos] | |
| Despesas Iniciais, no valor aproximado de R$ [x] | |
| Fundo de Reserva, no valor aproximado de R$ [x] | |
| Outros valores, no valor aproximado de R$ [x] | |
| Empreendimentos Imobiliários | |
| Segunda | R$ [xx] | Despesas Recorrentes, no valor aproximado de R$ [x] | |
| Recomposição do Fundo de Reserva, no valor aproximado de R$ [x] | |
| Eventuais Despesas Extraordinárias | |
| Empreendimentos Imobiliários | |
|  | |
| Terceira | R$ [xx] | Despesas Recorrentes, no valor aproximado de R$ [x] | |
| Recomposição do Fundo de Reserva, no valor aproximado de R$ [x], conforme o caso | |
| Eventuais Despesas Extraordinárias | |
| Empreendimentos Imobiliários | |
|  | |
| Quarta | R$ [xx] | Despesas Recorrentes, no valor aproximado de R$ [x] | |
| Recomposição do Fundo de Reserva, no valor aproximado de R$ [x], conforme o caso | |
| Eventuais Despesas Extraordinárias | |
| Empreendimentos Imobiliários | |
|  | |
| Quinta | R$ [xx] | Despesas Recorrentes, no valor aproximado de R$ [x] |
| Recomposição do Fundo de Reserva, no valor aproximado de R$ [x], conforme o caso |
| Eventuais Despesas Extraordinárias |
| Empreendimentos Imobiliários |
|  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Período da utilização dos recursos** | **Dados dos Empreendimentos** | | | | **Valor Total a ser utilizado** | **Valor Percentual** |
| **Proprietário** | **Empreendimento** | **Matrícula** | **Cartório de Registro de Imóveis** |
| [•] | [•] | [•] | [•] | Registro de Imóveis da Comarca de [•] | R$ [•] | [•]% |
| **Total** | | | | | R$ [•] | 100% |