8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Geraldo José Filiaci Cunha

Pça Pe Manuel da Nóbrega 21 - 5º And - Centro
Tel.: (XX11) 3107-0111 e 3777-8680 - Email: 8rtd@8rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.515.861 de 26/01/2021

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **88 (oitenta e oito) páginas**, foi apresentado em 26/01/2021, o qual foi protocolado sob nº 1.518.930, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.515.861** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 no Livro de Registro B deste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, **ainda**, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

ALEXANDRE REZENDE PALMERSTON XAVIER:01040829171(Padrão: PDF); MARCO THULIO ALVES PEREIRA BASTOS:01454168609(Padrão: PDF); VINICIUS MARCOS PEREIRA:02015173102(Padrão: PDF); FREDERICO REZENDE PALMERSTON XAVIER:02671776152(Padrão: PDF); TAYNARA RIBEIRO DE SOUZA SAMEZIMA:02840403129(Padrão: PDF); WALDO PALMERSTON XAVIER:03010236115(Padrão: PDF); ANDREIA KARITA OLIVEIRA PIMENTA:03040421107(Padrão: PDF); MARCOS FREITAS PEREIRA:06009074819(Padrão: PDF); PEDRO PAULO FARME D AMOED FERNANDES DE OLIVEIRA:06088372702(Padrão: PDF); KATIA FAVERO MARCOS PEREIRA:07391098809(Padrão: PDF); VALSUIR MARIA GARCIA LADEIRA:09293078104(Padrão: PDF); AMILCAR FRANCISCO LADEIRA:13509560663(Padrão: PDF); UBIRAJARA CARDOSO DA ROCHA NETO:30920487840(Padrão: PDF); DANILO ISSAO SAMEZIMA:32024261841(Padrão: PDF); FELIPE DANIEL CESCATO BISCUOLA:33529377880(Padrão: PDF); GABRIEL MOUADEB:41841758809(Padrão: PDF); FELIPE FELIX DA SILVA:42509498851(Padrão: PDF); ANDRE LUIZ GARCIA LADEIRA:83560149134(Padrão: PDF); RAFAEL LANGHOFF:83908811104(Padrão: PDF); JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE GOIAS:02088698000174(Padrão: PDF);

São Paulo, 26 de janeiro de 2021

Assinado eletronicamente

Cristiano R. Rodrigues
Escrevente Autorizado

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00191017302925518

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: **https://selodigital.tjsp.jus.br**

Selo Digital
1137534TIBB000003501DD21D

Página
000001/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRO ADITAMENTO À ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE DEBÊNTURES NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 8 (OITO) SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA WAM MULTIPROPRIEDADE PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/ME nº 34.866.883/0001-39
NIRE 52300041104

Por este instrumento particular,

WAM MULTIPROPRIEDADE PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações de capital fechado com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2690, Quadra B-26, Lote 16/17, Pavimento Comercial nº 30, Bloco T, Jardim Goiás, CEP 74810-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 34.866.883/0001-39, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Goiás ("JUCEG") sob o NIRE 52300041104, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora" ou "Companhia"); e

FORTE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Debenturista" ou "Securitizadora");

com a interveniência de

WPX S.A. INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, sociedade por ações com sede na Cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás, na Rua 15, s/nº, Quadra 60, Lote 06, Bairro Turista II, CEP 75680-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.578.456/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("WPX");

WP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás, na Avenida Cel. Cirilo Lopes de Morais, s/nº,

Página
000002/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

Quadra 11, Lote 07, Bairro Turista, CEP 75680-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.042.644/0001-70, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("WP");

SEASONS TURISMO S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás, na Rua 4, s/nº, Quadra 02, Lote 16, Jardim Metodista, CEP 75680-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.951.929/0001-61, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Seasons");

HMS NEGÓCIOS S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 137, nº 556, esquina com Avenida 85, Quadra 50, Lote 01, Sala 104, Setor Marista, CEP 74170-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.370.968/0001-96, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("HMS");

LUFTHY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Av. Deputado Jamel Cecílio, nº 2690, Sala 3001, Jardim Goiás, CEP 74810-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.212.734/0001-37, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Lufthy");

WALDO PALMERSTON XAVIER, pessoa física, brasileiro, empresário, separado judicialmente, portador da cédula de identidade RG nº 3.756.683 (DPGC/GO), inscrito no CPF/ME sob o nº 030.102.361-15, residente e domiciliado na Cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás, na Rua 15, Quadra 60, Lote 06, Bairro Turista II, CEP 75690-000 ("Sr. Waldo");

ALEXANDRE REZENDE PALMERSTON XAVIER, pessoa física, brasileiro, empresário, casado sob o regime de separação de bens, portador da cédula de identidade RG nº 4493855 (DGPC/GO), inscrito no CPF/ME sob o nº 010.408.291-71, CNH nº 02661989120 DETRAN-GO, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua T-27, Quadra 95, Lote 03/05, s/nº, apto. 2003, Condomínio Residencial Moment Living Square, Setor Bueno, CEP 74215-130 ("Sr. Alexandre");

FREDERICO REZENDE PALMERSTON XAVIER, pessoa física, brasileiro, empresário, casado sob o regime de separação de bens, portador da cédula de identidade RG nº 5167800 (DGPC/GO), inscrito no CPF/ME sob o nº 026.717.761-52, CNH 04139236655

Página
000003/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

DETRAN-GO, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua A-6, Quadra 09, Lote 01, Jardim Atenas, CEP 74885-503 ("Sr. Frederico");

AMILCAR FRANCISCO LADEIRA, pessoa física, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **VALSUIR MARIA GARCIA LADEIRA**, portador da cédula de identidade RG nº 336218 (SSP/DF), inscrito no CPF/ME sob o nº 135.095.606-63, residente e domiciliado na Cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás, na Rua 4, Quadra 2, Lote 16, Jardim Metodista, CEP 75684-010 ("Sr. Amilcar");

ANDRÉ LUIZ GARCIA LADEIRA, pessoa física, brasileiro, empresário, casado sob o regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 1724746 (SSP/DF), inscrito no CPF/ME sob o nº 835.601.491-34, residente e domiciliado na Cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás, Rua 4, Quadra 2, Lote 16, Jardim Metodista, CEP 75684-010 ("Sr. André");

MARCOS FREITAS PEREIRA, pessoa física, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **KÁTIA FAVERO MARCOS PEREIRA**, portador da CNH nº 03846598219 (DETRAN/GO), inscrito no CPF/ME sob o nº 060.090.748-19, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua SB42, Quadra 38, Lote 11, s/nº, Portal do Sol II, CEP 74884-652 ("Sr. Marcos"); e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. sociedade limitada empresária, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Simplific Pavarini" ou "Agente Fiduciário dos CRI");

E, ainda:

DANILO ISSAO SAMEZIMA, pessoa física, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **TAYNARA RIBEIRO DE SOUZA SAMEZIMA**, portador da cédula de identidade RG nº 34.951.797-6 (SSP/SP), inscrito no CPF/ME sob o nº 320.242.618-41, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, com escritório comercial na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2690, Quadra B-26, Lote

Página
000004/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

16/17, Pavimento Comercial nº 30, Bloco Tokyo, Edifício Metropolitan, Jardim Goiás, CEP 74810-000 ("Sr. Danilo"); e

MARCO THULIO ALVEZ PEREIRA BASTOS, pessoa física, brasileiro, empresário, solteiro, portador da cédula de identidade RG nº MG-12.017.319 (SSP/MG), inscrito no CPF/ME sob o nº 014.541.686-09, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, com escritório comercial na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2690, Quadra B-26, Lote 16/17, Pavimento Comercial nº 30, Bloco Tokyo, Edifício Metropolitan, Jardim Goiás, CEP 74810-000 ("Sr. Marco Thulio" – em conjunto com o Sr. Danilo, os "Novos Garantidores"; e, em conjunto com a WPX, a WP, a Seasons, a HMS, a Lufthy, o Sr. Waldo, o Sr. Alexandre, o Sr. Frederico, o Sr. Amilcar, o Sr. André, o Sr. Marcos e o Sr. Danilo, os "Garantidores");

em conjunto, Devedora, Debenturista, Garantidores e Agente Fiduciário dos CRI serão doravante denominados "Partes" e, individual e indistintamente, cada qual uma "Parte";

CONSIDERANDO QUE:

a) as Partes celebraram, em 30 de novembro de 2020, o "*Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, em 8 (oito) Séries, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, para Colocação Privada, da WAM Multipropriedade Participações S.A.*" ("Escritura");

b) as Partes resolvem alterar alguns do termos e condições da Escritura, incluindo, mas não se limitando, à complementação da cláusula que trata da destinação dos recursos captados e inclusão dos Novos Garantidores, que passarão a integrar o quadro de Garantidores; e

c) os termos em maiúsculas aqui utilizados têm a definição que lhes é dada na Escritura.

RESOLVEM firmar o presente "*Instrumento Particular de Primeiro Aditamento à Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, em 8 (oito) Séries, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, para Colocação Privada, da*

Página
000005/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

WAM Multipropriedade Participações S.A." ("Primeiro Aditamento"), nos seguintes termos:

1. Por meio deste Primeiro Aditamento, as Partes decidem complementar a cláusula que trata da destinação dos recursos captados, incluir novos Garantidores pessoas física, bem como ajustar outros termos e condições conforme a versão consolidada anexa a este instrumento.

2. Dado que os CRI emitidos com lastro nas Debêntures ainda não foram integralizados, fica dispensada a anuência dos titulares dos CRI em circulação para celebrá-lo.

3. Este Primeiro Aditamento deverá ser protocolado para registro na JUCEG, bem como para averbação nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas de domicílio de todas as Partes signatárias, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de sua assinatura.

E, por estarem justas e contratadas, firmam este Primeiro Aditamento eletronicamente, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Goiânia/GO, 07 de dezembro de 2020.

WAM MULTIPROPRIEDADE PARTICIPAÇÕES S.A.
Devedora

Nome: Frederico Rezende Palmerston Xavier
Cargo: Diretor

Nome: Alexandre Rezende Palmerston Xavier
Cargo: Diretor

FORTE SECURITIZADORA S.A.
Debenturista

Nome: Ubirajara Rocha
Cargo: Diretor

Nome: Felipe Daniel Cescato Biscuola
Cargo: Procurador

Página
000006/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

WPX S.A. INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Garantidora

Nome: Alexandre Rezende Palmerston Xavier
Cargo: Diretor Financeiro

Nome: Waldo Palmerston Xavier
Cargo: Diretor Presidente

WP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Garantidora

Nome: Frederico Rezende Palmerston Xavier
Cargo: Diretor

Nome: Alexandre Rezende Palmerston Xavier
Cargo: Diretor Financeiro

SEASONS TURISMO S.A.

Garantidora

Nome: Amilcar Francisco Ladeira
Cargo: Diretor

Nome: Valsuir Maria Garcia Ladeira
Cargo: Diretora

HMS NEGÓCIOS S.A.

Garantidora

Nome: Vinicius Marcos Pereira
Cargo: Diretor

LUFTHY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Garantidora

Nome: Frederico Rezende Palmerston Xavier
Cargo: Diretor

Nome: Alexandre Rezende Palmerston Xavier
Cargo: Diretor Financeiro

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

WALDO PALMERSTON XAVIER

Fiador

ALEXANDRE REZENDE PALMERSTON XAVIER

Fiador

FREDERICO REZENDE PALMERSTON XAVIER

Fiador

AMILCAR FRANCISCO LADEIRA

Fiador

VALSUIR MARIA GARCIA LADEIRA

Cônjuge

ANDRÉ LUIZ GARCIA LADEIRA

Fiador

MARCOS FREITAS PEREIRA

Fiador

KÁTIA FAVERO MARCOS PEREIRA

Cônjuge

DANILO ISSAO SAMEZIMA

Fiador

Página 000008/000088	Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Registro Nº **1.515.861** **26/01/2021**

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

TAYNARA RIBEIRO DE SOUZA SAMEZIMA

Cônjuge

MARCO THULIO ALVEZ PEREIRA BASTOS

Fiador

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário dos CRI

Nome: Pedro Paulo F A Fernandes de Oliveira
Cargo: Diretor

Testemunhas:

Nome: Felipe Felix da Silva
RG: 41.501.075-5
CPF: 425.094.988-51

Nome: Gabriel Mouadeb
RG: 49.255.211-03
CPF: 418.417.588-09

Contadora:
Andréia Karita Oliveira Pimenta
CRC: 023654/GO
CPF: 030.404.211-07

Advogado:
Nome: Rafael Langhoff
OAB/GO: 22.757
CPF: 839.088.111.04

Página
000009/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

VERSÃO CONSOLIDADA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE DEBÊNTURES NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 8 (OITO) SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA WAM MULTIPROPRIEDADE PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/ME nº 34.866.883/0001-39
NIRE 52300041104

Por este instrumento particular,

WAM MULTIPROPRIEDADE PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações de capital fechado com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2690, Quadra B-26, Lote 16/17, Pavimento Comercial nº 30, Bloco Tokyo, Edifício Metropolitan, Jardim Goiás, CEP 74810-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 34.866.883/0001-39, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Goiás ("JUCEG") sob o NIRE 52300041104, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora" ou "Companhia"); e

FORTE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Debenturista" ou "Securitizadora");

com a interveniência de

WPX S.A. INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, sociedade por ações com sede na Cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás, na Rua 15, s/nº, Quadra 60, Lote 06, Bairro Turista II, CEP 75680-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.578.456/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("WPX");

Página
000010/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

WP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás, na Avenida Cel. Cirilo Lopes de Morais, s/nº, Quadra 11, Lote 07, Bairro Turista, CEP 75680-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.042.644/0001-70, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("WP");

SEASONS TURISMO S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás, na Rua 4, s/nº, Quadra 02, Lote 16, Jardim Metodista, CEP 75680-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.951.929/0001-61, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Seasons");

HMS NEGÓCIOS S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 137, nº 556, esquina com Avenida 85, Quadra 50, Lote 01, Sala 104, Setor Marista, CEP 74170-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.370.968/0001-96, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("HMS");

LUFTHY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Av. Deputado Jamel Cecílio, nº 2690, Sala 3001, Jardim Goiás, CEP 74810-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.212.734/0001-37, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Lufthy");

WALDO PALMERSTON XAVIER, pessoa física, brasileiro, empresário, separado judicialmente, portador da cédula de identidade RG nº 3.756.683 (DPGC/GO), inscrito no CPF/ME sob o nº 030.102.361-15, residente e domiciliado na Cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás, na Rua 15, Quadra 60, Lote 06, Bairro Turista II, CEP 75690-000 ("Sr. Waldo");

ALEXANDRE REZENDE PALMERSTON XAVIER, pessoa física, brasileiro, empresário, casado sob o regime de separação de bens, portador da cédula de identidade RG nº 4493855 (DGPC/GO), inscrito no CPF/ME sob o nº 010.408.291-71, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua T-27, Quadra 95, Lote 03/05, s/nº, apto. 2003, Condomínio Residencial Moment Living Square, Setor Bueno, CEP 74215-130 ("Sr. Alexandre");

Página
000011/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

FREDERICO REZENDE PALMERSTON XAVIER, pessoa física, brasileiro, empresário, casado sob o regime de separação de bens, portador da cédula de identidade RG nº 5167800 (DGPC/GO), inscrito no CPF/ME sob o nº 026.717.761-52, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua A-6, Quadra 09, Lote 01, Jardim Atenas, CEP 74885-503 ("Sr. Frederico");

AMILCAR FRANCISCO LADEIRA, pessoa física, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **VALSUIR MARIA GARCIA LADEIRA**, portador da cédula de identidade RG nº 336218 (SSP/DF), inscrito no CPF/ME sob o nº 135.095.606-63, residente e domiciliado na Cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás, na Rua 4, Quadra 2, Lote 16, Jardim Metodista, CEP 75684-010 ("Sr. Amilcar");

ANDRÉ LUIZ GARCIA LADEIRA, pessoa física, brasileiro, empresário, casado sob o regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 1724746 (SSP/DF), inscrito no CPF/ME sob o nº 835.601.491-34, residente e domiciliado na Cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás, na Rua 4, Quadra 2, Lote 16, Jardim Metodista, CEP 75684-010 ("Sr. André");

MARCOS FREITAS PEREIRA, pessoa física, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **KÁTIA FAVERO MARCOS PEREIRA**, portador da CNH nº 03846598219 (DETRAN/GO), inscrito no CPF/ME sob o nº 060.090.748-19, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua SB42, Quadra 38, Lote 11, s/nº, Portal do Sol II, CEP 74884-652 ("Sr. Marcos");

DANILO ISSAO SAMEZIMA, pessoa física, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **TAYNARA RIBEIRO DE SOUZA SAMEZIMA**, portador da cédula de identidade RG nº 34.951.797-6 (SSP/SP), inscrito no CPF/ME sob o nº 320.242.618-41, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, com escritório comercial na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2690, Quadra B-26, Lote 16/17, Pavimento Comercial nº 30, Bloco Tokyo, Edifício Metropolitan, Jardim Goiás, CEP 74810-000 ("Sr. Danilo");

MARCO THULIO ALVEZ PEREIRA BASTOS, pessoa física, brasileiro, empresário, solteiro, portador da cédula de identidade RG nº MG-12.017.319 (SSP/MG), inscrito no

Página
000012/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

CPF/ME sob o nº 014.541.686-09, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, com escritório comercial na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2690, Quadra B-26, Lote 16/17, Pavimento Comercial nº 30, Bloco Tokyo, Edifício Metropolitan, Jardim Goiás, CEP 74810-000 ("Sr. Marco Thulio" – em conjunto com a WPX, a WP, a Seasons, a HMS, a Lufthy, o Sr. Waldo, o Sr. Alexandre, o Sr. Frederico, o Sr. Amilcar, o Sr. André, o Sr. Marcos e o Sr. Danilo, os "Garantidores"); e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. sociedade limitada empresária, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Simplific Pavarini" ou "Agente Fiduciário dos CRI");

em conjunto, Devedora, Debenturista, Garantidores e Agente Fiduciário dos CRI serão doravante denominados "Partes" e, individual e indistintamente, cada qual uma "Parte";

CONSIDERANDO QUE:

a) a Companhia detém o controle societário das sociedades proprietárias dos imóveis e desenvolvedoras dos empreendimentos imobiliários indicados no Anexo I ("Empreendimentos Alvo");

b) a Companhia deseja captar recursos para fazer frente a despesas havidas e a incorrer para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo e, para tanto, acordou com a Securitizadora a estruturação de uma emissão de debêntures, a ser realizada nos termos deste instrumento ("Debêntures");

c) tendo em vista a destinação dos recursos ora prevista, os créditos titulados pelo titular das Debêntures, incluindo, sem limitação, todas as obrigações de pagamento de principal, juros e atualização monetária devidos pela Devedora em razão das Debêntures, a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, garantias e demais encargos contratuais e legais aqui previstos, são configurados como créditos imobiliários ("Créditos Imobiliários");

Página 000013/000088
Registro Nº 1.515.861 26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

d) conforme a estrutura acordada, as Debêntures serão subscritas pela Securitizadora e integralizadas com os recursos captados por meio da distribuição em oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Oferta Restrita"), dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 491ª, 492ª, 493ª, 494ª, 495ª, 496ª, 497ª e 498ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora ("CRI"), a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e da Lei nº 9.514, 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 491ª, 492ª, 493ª, 494ª, 495ª, 496ª, 497ª e 498ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, lastreados em Cédulas de Crédito Imobiliário representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures ("CCI"), a serem emitidas por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de subscritora das Debêntures, e a Simplific Pavarini, na qualidade de instituição custodiante das CCI ("Escritura de Emissão de CCI");

e) a distribuição pública dos CRI a ser realizada no âmbito da Oferta Restrita será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pela **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, inscrita no CNPJ/ME nº 03.751.794/0001-13 ("Coordenador Líder"), nos termos do "*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 491ª, 492ª, 493ª, 494ª, 495ª, 496ª, 497ª e 498ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Coordenador Líder, com a interveniência da Companhia e dos Garantidores ("Contrato de Distribuição");

f) as Debêntures serão garantidas, inicialmente, (i) pela garantia fidejussória prestada pelos Garantidores neste instrumento ("Fiança"); (ii) por um fundo de juros ("Fundo de Juros") e um fundo operacional ("Fundo Operacional") constituídos por meio da retenção de valores decorrentes da integralização das Debêntures pela Securitizadora, nos termos definidos neste instrumento; e, posteriormente, (iii) pela cessão fiduciária dos

Página
000014/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

Créditos Cedidos Fiduciariamente (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária), a ser constituído pelas Cedentes Fiduciantes (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária) e oriundos de Empreendimentos Garantia (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária) discriminados no Anexo II a este instrumento ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"), a ser constituída nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre as Cedentes Fiduciantes, na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência da Devedora ("Contrato de Cessão Fiduciária"), contando com a coobrigação das Cedentes Fiduciantes para responder pela liquidez dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, e operacionalizada mediante o direcionamento do fluxo de pagamentos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente para a conta corrente nº 28599-4, mantida pela Securitizadora junto à agência nº 0393 do Banco Itau Unibanco S.A. ("Conta Centralizadora"), ou outras contas correntes conforme informadas pela Securitizadora de tempos em tempos, sempre vinculadas ao Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização); (iv) pela alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Companhia ("Alienação Fiduciária de Ações da Companhia"), a ser formalizada em instrumento próprio ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Companhia"); e (v) eventualmente, das quotas e ações representativas do capital social das Cedentes Fiduciantes e de outras empresas do grupo econômico da Companhia ("Alienação Fiduciária de Quotas e Ações"), a ser formalizado em instrumento(s) próprio(s) ("Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Quotas e Ações");

g) as Partes têm ciência de que a emissão das Debêntures, das CCI e dos CRI se dá no contexto de uma operação estruturada ("Operação"), razão pela qual este instrumento e seu conteúdo deve sempre ser interpretado em conjunto com todos os documentos da operação a seguir elencados: (i) a ata da AGE (conforme definida no item 1.1 abaixo); (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Companhia; (vi) o(s) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Quotas e Ações, se e quando celebrados; (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) o "*Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento de Carteira de Créditos*" ("Contrato de Servicing") a ser celebrado entre a Devedora, Securitizadora, parte das Cedentes Fiduciantes e a **CONVESTE AUDFILES SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Goiânia, Estado de

Página
000015/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

Goiás, na Rua 72, nº 325, Sala 1306, Ed. Trend Office Home, Jardim Goiás, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.758.816/0001-60 ("Servicer"), que fará o monitoramento da administração de parte dos Créditos Cedidos Fiduciariamente; e (ix) os boletins de subscrição das Debêntures e dos CRI; e (x) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima e demais instrumentos formalizados no âmbito da Operação (esses documentos, quando em conjunto, doravante simplesmente denominados como "Documentos da Operação"); e

h) 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 firmar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, em 8 (oito) Séries, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, para Colocação Privada, da WAM Multipropriedade Participações S.A.*" ("Escritura"), nos seguintes termos:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS

1.1. AGE. A presente Escritura é celebrada com base na deliberação da Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da Devedora realizada no dia 30 de novembro de 2020, a qual aprovou a Emissão (conforme abaixo definido) ("AGE Devedora").

1.2. Aprovações societárias dos Garantidores WPX, WP, Seasons, HMS e Lufthy para prestação da Fiança. As aprovações societárias dos Garantidores WPX, WP, Seasons, HMS e Lufhty para prestação da Fiança foram obtidas em 30 de novembro de 2020, nos termos dos atos societários respectivos.

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS REQUISITOS DA EMISSÃO E DAS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES

2.1. Requisitos da Emissão. A emissão das Debêntures ("Emissão") será feita com observância dos seguintes requisitos ("Requisitos da Emissão"):

Página
000016/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

(i) a Escritura e seus aditamento serão arquivados pela Companhia, às suas expensas, na JUCEG, de acordo com o disposto no inciso II e no parágrafo 3º, do art. 62, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei 6.404" ou "Lei das Sociedades por Ações"); e

(ii) a ata da AGE será arquivada pela Companhia, às suas expensas, na JUCEG e publicada pela Companhia no Diário Oficial do Estado de Goiás e no jornal "O Popular" ou outro jornal de grande circulação no qual a Companhia realiza suas publicações, nos termos do inciso I do art. 62 e do art. 289 da Lei 6.404.

2.1.1. A Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada junto à Debenturista, sem qualquer esforço de venda a investidores. As Debêntures também não serão registradas para negociação em bolsa ou mercado de balcão organizado.

2.1.2. A Debenturista subscreverá as Debentures, em sua totalidade, assim que cumpridos os Requisitos da Emissão, mediante a assinatura do boletim de subscrição da totalidade das Debêntures, conforme modelo integrante do Anexo III a esta Escritura. O cumprimento dos Requisitos da Emissão será comprovado à Debenturista mediante a apresentação, pela Devedora, da ata da AGE Devedora arquivada na JUCEG e publicada na forma prevista no item 2.1 (ii) acima, e desta Escritura arquivada na JUCEG.

2.1.3. Caso os Requisitos da Emissão não sejam cumpridos em até 90 (noventa) dias contados a partir desta data, esta Escritura será considerada resolvida de pleno direito.

2.2. Condições Precedentes para Integralização. A Debenturista integralizará as Debêntures em tranches, nos termos da Cláusula Terceira abaixo, cumpridas as seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes para Integralização"):

Página
000017/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

(i) celebração de todos os Documentos da Operação, exceto pelos Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Quotas e Ações, pelo Contrato de Cessão Fiduciária e pelo Contrato de Servicing, cuja celebração poderá ser renunciada pela Securitizadora, a seu exclusivo critério;

(ii) atendimento dos Requisitos da Emissão, nos termos do item 2.1 acima;

(iii) em razão da Fiança, protocolo desta Escritura e seu aditamento pela Companhia, às suas expensas, para registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas do domicílio de todas as Partes signatárias, devendo a Companhia apresentar os registros em até 30 (trinta) dias contados da data da assinatura desta Escritura;

(iv) apresentação do protocolo para arquivamento dos atos societários da WPX, da WP, da Seasons, da HMS e da Lufthy para aprovação da prestação da Fiança na JUCEG;

(v) abertura dos Livros de Registro de Debêntures Nominativas e de Transferência de Debêntures Nominativas da Companhia referentes às Debêntures junto à JUCEG;

(vi) protocolo, pela Companhia, do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Companhia, para registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas do domicílio de todas as partes signatárias, às suas expensas, devendo a Companhia apresentar os registros em até 60 (sessenta) dias contados da data da assinatura desta Escritura;

(vii) anotação da Alienação Fiduciária de Ações da Companhia no Livro de Registro de Ações Nominativas da Devedora;

(viii) conclusão satisfatória à Debenturista e ao Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, de auditoria jurídica de escopo limitado da Companhia, dos Garantidores, dos Empreendimentos Alvo e de suas desenvolvedoras, das

Página
000018/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

Fiduciantes e dos Empreendimentos Garantia, mediante entrega de relatório de auditoria jurídica ("Auditoria Jurídica Limitada") pelos assessores legais contratados para a Operação ("Assessores Legais da Operação");

(ix) emissão, pelos Assessores Legais da Operação, de opinião legal a respeito da Operação e da Oferta Restrita em condições satisfatórias à Securitizadora e ao Coordenador Líder, a seu exclusivo critério;

(x) não ocorrência de quaisquer fatos que configurem Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures (conforme abaixo definidas);

(xi) inexistência de inscrições, em nome da Companhia e/ou dos Garantidores, em órgãos de proteção ao crédito de valor individual igual ou superior a R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) ou em valor agregado de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais); e

(xii) integralizações dos CRI em montantes suficientes para que a Debenturista tenha os recursos necessários para integralizar as Debêntures.

2.2.1. Dado que a Oferta Restrita será realizada sob o regime de melhores esforços, é possível que (i) a Debenturista não capte, na Oferta Restrita, em uma única data, todos os recursos necessários para integralizar a totalidade das Debêntures, recebendo tais recursos em datas distintas, hipótese em que as integralizações das Debêntures serão realizadas também em datas distintas, acompanhando o ritmo da distribuição dos CRI; e (ii) a Debenturista não capte, na Oferta Restrita, todos os recursos necessários para integralizar a totalidade das Debêntures, hipótese em que, após o encerramento da Oferta Restrita, as Debêntures subscritas pela Debenturista e não integralizadas serão canceladas, sem que qualquer penalidade seja imposta à Debenturista, hipótese em que esta Escritura será aditada para refletir a quantidade de Debêntures efetivamente emitida, subscrita e integralizada, sem a necessidade de realização de assembleia geral de debenturistas para tanto.

Página
000019/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

2.2.2. Na hipótese da não implementação das Condições Precedentes para Integralização em até 90 (noventa) dias contados da data da subscrição das Debêntures, o boletim de subscrição das Debêntures firmado pela Debenturista poderá ser considerado resolvido de pleno direito, não produzindo quaisquer efeitos. Nesta hipótese, a Devedora deverá reembolsar a Debenturista e os prestadores de serviço da Operação por todas as despesas eventualmente incorridas, desde que devidamente comprovadas, incluindo as despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos devidamente comprovadas e decorrentes da estruturação, da securitização e viabilização da Operação, inclusive as despesas com honorários dos Assessores Legais da Operação, do Agente Fiduciário dos CRI, do Coordenador Líder e da Securitizadora previamente pactuadas entre a Securitizadora e a Devedora ("Despesas Flat"), conforme aplicáveis.

2.2.3. Conforme os CRI forem integralizados, a Securitizadora elaborará e disponibilizará à Devedora mapa de liquidação evidenciando os valores recebidos e suas destinações, como forma de comprovação e prestação de contas. O aceite dos mapas pela Devedora representará quitação em favor da Securitizadora.

2.3. Dispensa do cumprimento de Condições Precedentes para Integralização. Caso os investidores dos CRI decidam, por sua mera liberalidade, conta e risco, integralizar os CRI previamente ao cumprimento de todas as Condições Precedentes para Integralização, a Debenturista poderá integralizar as Debêntures antes do cumprimento das Condições Precedentes para Integralização (exceto pelas condições "i", "ii", "viii" e "viii", as quais não poderão ser dispensadas). Tal fato, porém, não configura a dispensa do cumprimento das demais Condições Precedentes para Integralização não cumpridas à época, as quais deverão ser implementadas no prazo previsto no item 2.2.2 acima.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto social da Companhia. A Companhia tem por objeto social a participação em outras sociedades, como quotista ou acionista, desenvolvendo as atividades de holdings de instituições não financeiras..

Página
000020/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

3.2. Séries. A Emissão será realizada em 8 (oito) séries ("Série A1", "Série B1", "Série A2", "Série B2", "Série A3", "Série B3", "Série A4" e "Série B4"; sendo as Séries A1, A2, A3 e A4 denominadas as "Séries A" e as Séries B1, B2, B3 e B4 denominadas as "Séries B"), sem subordinação entre si

3.3. Valor total e número da Emissão. O valor total da Emissão, na Data de Emissão (conforme abaixo definida), é de R$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), passível de redução conforme o item 3.3.1 abaixo, sendo:

(i) R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) relativos às Debêntures da Série A1;

(ii) R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) relativos às Debêntures da Série B1;

(iii) R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) relativos às Debêntures da Série A2;

(iv) R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) relativos às Debêntures da Série B2;

(v) R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) relativos às Debêntures da Série A3;

(vi) R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) relativos às Debêntures da Série B3;

(vii) R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) relativos às Debêntures da Série A4; e

(viii) R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) relativos às Debêntures da Série B4.

Página
000021/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

3.3.1. Na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta Restrita, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 600.000 (seiscentos mil) CRI, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais) por CRI, o valor total da Emissão será reduzido proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão a ser celebrado entre as Partes, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, aprovação por assembleia geral de debenturista e/ou aprovação por assembleia geral de titulares dos CRI, para formalizar a quantidade de Debêntures efetivamente subscritas e integralizadas e, consequentemente, o valor total da Emissão, observado o disposto nesta Escritura e no Termo de Securitização.

3.3.2. Esta Escritura representa a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Devedora.

3.4. Valor Nominal Unitário. As Debêntures terão o valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

3.5. Quantidade de Debêntures. A Companhia emitirá um total de 600.000 (seiscentas mil) Debêntures, sendo:

(i) 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures da Série A1;

(ii) 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures da Série B1;

(iii) 50.000 (cinquenta mil) Debêntures da Série A2;

(iv) 50.000 (cinquenta mil) Debêntures da Série B2;

(v) 50.000 (cinquenta mil) Debêntures da Série A3;

(vi) 50.000 (cinquenta mil) Debêntures da Série B3;

Página
000022/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

(vii) 50.000 (cinquenta mil) Debêntures da Série A4; e

(viii) 50.000 (cinquenta mil) Debêntures da Série B4.

3.6. Espécie. As Debêntures são da espécie quirografária, contando com garantia adicional fidejussória. As Debêntures serão automaticamente convoladas na espécie com garantia real após a constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, da Alienação Fiduciária de Ações e da Alienação Fiduciária de Quotas e Ações, sem a necessidade de aditamento a esta Escritura.

3.7. Destinação dos recursos e finalidade da Emissão. Os recursos captados com a Emissão serão destinados:

(i) ao pagamento das Despesas Flat;

(ii) à constituição de um Fundo de Juros, regulado na forma do item 3.29 abaixo, cujo valor será retido pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, na Conta Centralizadora;

(iii) à constituição de um Fundo Operacional, na forma do item 3.30 abaixo, cujo valor será retido pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, na Conta Centralizadora;

(iv) outros valores poderão ser eventualmente retidos na Conta Centralizadora por conta e ordem da Devedora, sendo descontados do valor desembolsado à Devedora para o pagamento de dívidas da Devedora e de suas Controladas (conforme abaixo definido), conforme indicação no Anexo V;

(v) ao reembolso das despesas havidas pela Companhia com o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, especificadas no Anexo I – A a esta Escritura; e

(vi) para fazer frente às despesas futuras de desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, especificados no Anexo I – B a esta Escritura.

Página
000023/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

3.7.1. Nos termos do disposto no art. 375 do Código Civil, a Securitizadora poderá compensar valores eventualmente devidos a ela ou a prestadores de serviços da Operação pela Devedora contra quaisquer valores pagos à Devedora a título de integralização das Debêntures, desde que previamente aprovado pela Devedora.

3.7.2. Com relação ao reembolso das despesas havidas pela Companhia com o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo detalhadamente especificadas no Anexo I – A a esta Escritura, somente serão passíveis de serem reembolsadas com os recursos captados com a Emissão despesas realizadas pela Companhia em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses com relação à data de encerramento da Oferta Restrita de cada Série de CRI.

3.7.3. A Devedora se compromete a encaminhar à Securitizadora e à Simplific Pavarini, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, semestralmente, ou quando solicitado, o Relatório de Destinação de Recursos indicado na alínea "h" do item 5.6, abaixo.

3.7.4. Observadas as determinações regulamentares da CVM, os Empreendimentos Alvo poderão ser substituídos ou alterados mediante prévia aprovação dos titulares dos CRI e aditamento aos Documentos da Operação.

3.8. Forma. As Debêntures são da forma nominativa, sem emissão de cautelas ou certificados.

3.9. Conversibilidade das Debêntures. As Debêntures não são conversíveis em ações de emissão da Devedora.

3.10. Comprovação de titularidade das Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelos Livros de Registro de Debêntures e de Registro de Transferência de Debêntures da Devedora.

3.11. Colocação. As Debêntures serão emitidas para colocação privada, sem qualquer esforço de venda perante investidores, e sem a intermediação de instituições integrantes

Página
000024/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

do sistema de distribuição de valores mobiliários; não sendo admitida sua negociação em mercado.

3.12. Subscrição e integralização. As Debêntures serão subscritas mediante o cumprimento dos Requisitos da Emissão, na forma prevista no item 2.1 acima, ou com base na dispensa prevista no item 2.3 acima.

3.12.1. As Debêntures devem ser subscritas mediante assinatura, pela Debenturista, do boletim de subscrição na forma do modelo que integra esta Escritura como Anexo III.

3.12.2. Tendo em vista que, a partir de sua subscrição, as Debêntures serão representadas pelas CCI que, por sua vez, darão lastro aos CRI, a Securitizadora instituirá o regime fiduciário de que trata a Lei 9.514 sobre os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, a Conta Centralizadora, contas correntes abertas para o recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, e todos os recursos que nelas transitarem, e só poderá lhes dar a destinação que lhes for atribuída no Termo de Securitização e nos Documentos da Operação. Os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures estão vinculados aos CRI, e serão computados e integrarão seu lastro até seu pagamento integral. Neste sentido, as Debêntures, a partir de sua subscrição pela Securitizadora, e os Créditos Imobiliários:

(i) não estão sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora ou Devedora com terceiros, incluindo tributos;

(ii) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora em nenhuma hipótese ("Patrimônio Separado");

(iii) permanecerão segregadas do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral dos CRI;

Página
000025/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

(iv) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI a que estejam vinculados, bem como dos respectivos custos de sua administração;

(v) estarão isentas de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora; e

(vi) não poderão ser utilizadas na prestação de garantias e não poderão ser excutidas por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, ressalvados aqueles credores previstos no art. 76, da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.

3.12.3. As Debêntures subscritas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme abaixo definido) acrescido da Remuneração (conforme abaixo definida) e deduzido das retenções aqui previstas, de eventuais amortizações e pagamentos de Remuneração já realizados, mediante transferência eletrônica disponível (TED) para a conta corrente nº 0002884-3, Agência nº 03684, do Banco Bradesco S.A. ("Conta Autorizada da Devedora"), com os recursos decorrentes da Oferta Restrita, conforme forem integralizados os CRI, até que seja encerrada a Oferta Restrita, em tranches, conforme abaixo:

(a) Primeira Tranche: A primeira tranche, no valor correspondente ao montante de liquidação de até 300.000 (trezentas mil) unidades de CRI, será paga em até 10 (dez) Dias Úteis da implementação das Condições Precedentes para Integralização, e na periodicidade que os CRI correspondentes forem sendo integralizados, em dinheiro. O valor desta parcela poderá variar no tempo, conforme variação do preço unitário dos CRI;

(b) Segunda Tranche: A segunda tranche, no valor correspondente ao montante de liquidação de até 100.000 (cem mil) unidades de CRI, com previsão para ser paga até março de 2021, na periodicidade que os CRI correspondentes forem sendo integralizados, em dinheiro. O valor desta

Página
000026/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

parcela poderá variar no tempo, conforme variação do preço unitário dos CRI. Seu pagamento ocorrerá em até 10 (dez) Dias Úteis da implementação das seguintes condições precedentes adicionais: (i) verificação do atendimento das Razões de Garantia indicadas no Contrato de Cessão Fiduciária, considerando-se o valor do saldo devedor dos CRI integralizados até então, acrescido do valor de emissão dos CRI correspondentes à segunda tranche; (ii) conclusão satisfatória à Debenturista e ao Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, da auditoria jurídica de escopo completo da Companhia, dos Garantidores, dos Empreendimentos Alvo e de suas desenvolvedoras, das Cedentes Fiduciantes e dos Empreendimentos Garantia, mediante entrega de relatório de auditoria jurídica pelos Assessores Legais da Operação ("Auditoria Jurídica Completa"); (iii) conclusão satisfatória à Debenturista, a seu exclusivo critério, da auditoria financeira da Companhia, dos Empreendimentos Alvo e de suas desenvolvedoras, das Cedentes Fiduciantes e dos Empreendimentos Garantia, mediante entrega de relatório de auditoria financeira pela BDO RCS Auditores Independentes ("Auditoria Financeira"); (iv) comprovação, mediante apresentação da documentação pertinente, incluindo contratos, notas fiscais e declarações, entre outros, satisfatória, a critério da Debenturista, da utilização dos recursos até então desembolsados em razão da integralização das Debêntures; e (v) demanda do investidor;

(c) Terceira Tranche: A terceira tranche, no valor correspondente ao montante de liquidação de até 100.000 (cem mil) unidades de CRI, com previsão para ser paga até junho de 2021, na periodicidade que os CRI correspondentes forem sendo integralizados, em dinheiro. O valor desta parcela poderá variar no tempo, conforme variação do preço unitário dos CRI. Seu pagamento ocorrerá em até 10 (dez) Dias Úteis da implementação das seguintes condições precedentes adicionais: (i) verificação do atendimento das Razões de Garantia indicadas no Contrato de Cessão Fiduciária, considerando-se o valor do saldo devedor dos CRI integralizados até então, acrescido do valor de emissão dos CRI correspondentes à terceira tranche; (ii) comprovação, mediante

Página
000027/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

apresentação da documentação pertinente, incluindo contratos, notas fiscais e declarações, entre outros, satisfatória, a critério da Debenturista, da utilização dos recursos até então desembolsados em razão da integralização das Debêntures; e (iii) demanda do investidor; e

(d) Quarta Tranche: A quarta tranche, no valor correspondente ao montante de liquidação de até 100.000 (cem mil) unidades de CRI, com previsão para ser paga até agosto de 2021, na periodicidade que os CRI correspondentes forem sendo integralizados, em dinheiro. O valor desta parcela poderá variar no tempo, conforme variação do preço unitário dos CRI. Seu pagamento ocorrerá em até 10 (dez) Dias Úteis da implementação das seguintes condições precedentes adicionais: (i) verificação do atendimento das Razões de Garantia indicadas no Contrato de Cessão Fiduciária, considerando-se o valor do saldo devedor dos CRI integralizados até então, acrescido do valor de emissão dos CRI correspondentes à quarta tranche; (iii) comprovação, mediante apresentação da documentação pertinente, incluindo contratos, notas fiscais e declarações, entre outros, satisfatória, a critério da Debenturista, da utilização dos recursos até então desembolsados em razão da integralização das Debêntures; e (iv) demanda do investidor.

3.12.4. A cada integralização das Debêntures, a Devedora dará à Debenturista plena e geral quitação em relação à parcela integralizada, valendo o comprovante da transferência bancária como comprovante de pagamento.

3.13. Data de Emissão. Para todos os efeitos legais, a data desta Emissão será o dia 30 de novembro de 2020 ("Data de Emissão").

3.14. Prazo e Data de Vencimento das Debêntures. As Debêntures das Séries A terão um prazo de 1.844 (mil oitocentos e quarenta e quatro) dias, vencendo-se em 18 de dezembro de 2025; e as Debêntures das Séries B terão um prazo de 2.574 (dois mil quinhentos e setenta e quatro) dias, vencendo-se em 18 de dezembro de 2027 (sendo cada uma destas datas, uma "Data de Vencimento").

Página
000028/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

3.14.1. Na Data de Vencimento, a Devedora deverá, observado o disposto nesta Escritura, proceder à liquidação total das Debêntures pelo saldo devedor de seu Valor Nominal Unitário acrescido da Atualização Monetária e da Remuneração (conforme abaixo definidas) aplicáveis, não pagas e incidentes até tal data.

3.15. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário das Debêntures de cada série será atualizado monetariamente, em periodicidade mensal, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), desde que a variação seja positiva, a partir da primeira data de integralização de cada série das Debêntures ("Data da Primeira Integralização"), data esta que será equivalente à data da primeira integralização da série de CRI correspondente àquela série de Debêntures, mesmo quando as integralizações ocorrerem em datas diferentes ("Atualização Monetária"). O produto da Atualização Monetária será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário em cada Data de Aniversário (conforme abaixo definida). O cálculo do valor nominal unitário atualizado das Debêntures ("Valor Nominal Unitário Atualizado") será realizado da seguinte forma:

$$VNa = VNe \times C,$$

onde:

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

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

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

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$$

Página
000029/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

Onde:

NI_k = valor do número-índice da Atualização Monetária divulgado no segundo mês anterior ao mês de atualização (*e.g.* para o mês de atualização janeiro, utilizar-se-á o índice divulgado em dezembro, que se refere a novembro);

NI_{k-1} = valor do número-índice da Atualização Monetária divulgado no mês anterior ao mês "k" (*e.g.* utilizar-se-á o índice divulgado em novembro, que se refere a outubro);

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Desembolso da respectiva série ou Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo "dup" um número inteiro; e limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice utilizado; 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. Após a integralização de cada Série, e somente em relação ao respectivo primeiro período, serão adicionados 2 (dois) Dias Úteis para fins do cálculo.

O fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_1}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão $\frac{dup}{dut}$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão $\frac{NI_k}{NI_1}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Página
000030/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

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" as datas de pagamento das Debêntures indicadas no Anexo VI.

Caso o número-índice da Atualização Monetária ainda não esteja disponível até 05 (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, não haverá compensações entre as partes.

A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Securitizadora, ou entre a Securitizadora 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.

3.16. Remuneração. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, incidirão, a partir da Data da Primeira Integralização da respectiva série, juros à taxa de 8,56% (oito inteiros e cinquenta e seis centésimos por cento) ao ano para as Séries A, e 12,56% (doze inteiros e cinquenta e seis centésimos por cento) ao ano para as Séries B, considerando um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e calculados a partir da Data da Primeira Integralização de cada série dos CRI, de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* ("Remuneração") sobre o respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNa x (FJ – 1), onde:

Página
000031/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

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:

$$\mathbf{FJ} = (\mathbf{1} + \mathbf{i})^{\frac{\mathbf{dup}}{\mathbf{252}}}$$

Onde:

i = a taxa de juros, informada com 4 (quatro) casas decimais;

dup = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização de cada série a ser considerada, a data de atualização, primeiro pagamento ou data do evento anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive. Após a integralização de cada Série, e somente em relação ao respectivo primeiro período, serão adicionados 2 (dois) Dias Úteis para fins do cálculo; e

O pagamento da Remuneração da Emissão será realizado: (i) nas datas indicadas na tabela integrante do Anexo VI ("Tabela Vigente"); (ii) na data de pagamento do Valor de Liquidação das Debêntures ou do pagamento da Multa Indenizatória; ou, ainda, (iv) na data do Resgate Antecipado Voluntário.

O primeiro período de capitalização será compreendido entre a Primeira Data de Integralização, inclusive, e a primeira Data de Aniversário, exclusive, de cada Série das Debêntures. Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive e a próxima Data de Aniversário, exclusive. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até o vencimento.

Página
000032/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

No caso de Resgate Antecipado Voluntário, a Remuneração das respectivas séries resgatadas será devida somente até a data do pagamento da antecipação, não sendo devido qualquer valor, a qualquer título, em relação ao período que remanesceria, caso a antecipação não ocorresse.

3.17. Repactuação. Não há repactuação programada para as Debêntures.

3.18. Amortização. As Debêntures serão amortizadas: (i) nas datas e montantes estabelecidos na Tabela Vigente; (ii) na data de pagamento do Valor de Liquidação das Debêntures por Vencimento Antecipado Total, ou do pagamento de Multa Indenizatória; (iii) nas hipóteses de reenquadramento das Razões de Garantia, conforme indicadas no Contrato de Cessão Fiduciária, em que as amortizações serão extraordinárias, sem incidência de qualquer tipo de multa e de forma proprocional às Séries A e Séries B; ou, ainda, (iv) na data do Resgate Antecipado Voluntário.

3.18.1. Sem prejuízo drio o acima disposto, as Debêntures das Séries B serão amortizadas extraordinariamente, sem incidência de qualquer tipo de multa, nas hipóteses indicadas no Contrato de Cessão Fiduciária.

3.18.2. Caso ocorra qualquer antecipação de pagamentos das Debêntures, por qualquer motivo, a Tabela Vigente poderá ser modificada para refletir tal antecipação, sem a necessidade de que seja aditada esta Escritura.

3.18.3. Conforme os termos da Tabela Vigente, as Debêntures das Séries A terão carência de amortização de principal nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses (inclusive) contados da Data de Emissão, ou seja, até dezembro de 2022.

3.18.4. Passado o período de carência de amortização, as 4 (quatro) Séries das Debêntures das Séries A serão amortizadas mensalmente, de acordo com as seguintes fórmulas:

$$AMi = VNa \times TAi$$

em que:

Página
000033/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

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

VNa = conforme definido acima;

TAi = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a Tabela Vigente.

3.18.5. O cálculo da parcela de pagamento das Debêntures será realizado com base na seguinte fórmula:

$$Pi = AMi + J$$

Onde:

Pi = Valor da i-ésima parcela bruta das Debêntures.

AMi = unitário da i-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

J = conforme definido acima.

3.18.5. Também conforme a Tabela Vigente, as Debêntures das Séries B terão carência de amortização de principal por toda Emissão, sendo 100% (cem por cento) do principal pago no último mês da Emissão.

3.19. Data e local de pagamento. Todos os pagamentos referentes ao principal, à Atualização Monetária e à Remuneração a que fazem jus as Debêntures serão efetuados mediante transferência eletrônica (TED) para a Conta Centralizadora.

3.19.1. O pagamento devido à Debenturista que não seja efetuado na Conta Centralizadora, conforme o caso, será considerado como não realizado.

Página
000034/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

3.19.2. Todos os pagamentos que a Devedora deva efetuar à Debenturista deverão ser feitos pelo seu valor líquido de quaisquer taxas ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre tais pagamentos, de tal modo que as Partes deverão reajustar os valores de quaisquer pagamentos devidos para que, após quaisquer deduções ou retenções, seja depositado na Conta Centralizadora, conforme aplicável, o mesmo valor de pagamento que teria sido depositado caso não tivessem ocorrido referidas deduções ou retenções.

3.20. Utilização dos recursos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente para pagamento das Debêntures. As Debêntures serão pagas pela Devedora com recursos próprios e/ou com recursos oriundos do recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, os quais serão creditados na Conta Centralizadora ou em outras contas correntes abertas para tais recebimentos, sempre observados os procedimentos do Contrato de Cessão Fiduciária, principalmente a Ordem de Pagamentos nele indicada.

3.21. Resgate Antecipado Voluntário. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e conveniência, antecipar voluntariamente, de forma integral ou parcial (desde que em valor mínimo de 10% (dez por cento) de seu saldo devedor à época), o pagamento da totalidade das Debêntures das Séries A, e realizar sua consequente amortização extraordinária ou resgate mediante requerimento formal à Debenturista nesse sentido, enviado com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos da efetiva data do resgate antecipado ("Resgate Antecipado Voluntário"). Nessa hipótese, a Devedora ficará obrigada a pagar à Debenturista, de uma só vez, (i) o valor do saldo devedor das Debêntures das Séries A a ser pago antecipadamente (incluindo a Atualização Monetária e a Remuneração correspondentes, calculados *pro rata temporis*), (ii) acrescido de multa compensatória de 2% (dois por cento) calculada sobre o saldo devedor se o pagamento for realizado até o 36º (trigésimo sexto) mês da Data de Emissão (inclusive), ou seja, dezembro de 2023, ou sem multa compensatória caso realizada após este prazo. Com relação às Debêntures das Séries B, o Resgate Antecipado Voluntário somente poderá ser realizado, de forma integral ou parcial (desde que em valor mínimo de 10% (dez por cento) de seu saldo devedor à época), seguindo os mesmos procedimentos previstos neste item, a partir do 42º (quadragésimo segundo) mês contado da Data de Emissão (exclusive), ou seja, junho de 2024, mediante o pagamento à Debenturista, de uma só vez, do valor do saldo devedor das Debêntures das Séries B a ser pago antecipadamente

Página
000035/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

(incluindo a Atualização Monetária e a Remuneração correspondentes, calculados *pro rata temporis*). Caso o Resgate Antecipado Voluntário recaia sobre a totalidade das Debêntures, adicionado de todas as despesas recorrentes da Operação, incorridas até a data do Resgate Antecipado Voluntário, indicadas no Anexo IV ("Despesas Recorrentes"), e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época, conforme previstas no Termo de Securitização.

3.21.1. Os valores recebidos pela Debenturista a título de Resgate Antecipado Voluntário das Debêntures serão utilizados para promover o pagamento antecipado dos CRI nos montantes correspondentes a tais Debêntures. O prazo indicado acima é estipulado de modo a favorecer o operacional da Debenturista, podendo esta renunciar seu cumprimento, a seu critério, caso consiga operacionalizar a recompra e resgate dos CRI correspondentes em tempo menor.

3.21.1. As Debêntures das Séries B não poderão ser resgatadas antecipadamente antes do 42º (quadragésimo segundo) mês contado da Data de Emissão (inclusive).

3.22. Vencimento em finais de semana ou feriados. Todo vencimento relativo a qualquer evento de pagamento das Debêntures previsto nesta Escritura que ocorra em qualquer dia que não seja um Dia Útil será prorrogado para o primeiro Dia Útil subsequente sem qualquer penalidade; sendo, contudo, a Atualização Monetária e a Remuneração calculados até essa data, inclusive, iniciando-se, a partir dessa data, inclusive, o período seguinte regular de apuração e cálculo da Atualização Monetária e da Remuneração incidentes sobre as Debêntures.

3.23. Cessão e Transferência. Após sua integralização, cada série de Debêntures não poderá ser livremente cedida e transferida pela Debenturista enquanto os respectivos CRI correspondentes a cada série estiver em circulação.

3.24. Garantias. Em garantia do pagamento de (i) todas as obrigações decorrentes desta Escritura, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor das Debêntures, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, (ii) todos os

Página
000036/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção das Debêntures das Séries A e das Debêntures das Séries B, das CCI e dos CRI correspondentes, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança das Debêntures, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e excussão de garantias dos CRI, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, (iii) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pelos devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e suas posteriores alterações, a fim de garantir a manutenção do fluxo de pagamentos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente que beneficiará os CRI lastreados nas CCI que representam as Debêntures das Séries A e das Séries B, (iv) obrigações de resgate, amortização e pagamentos dos juros dos CRI, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, bem como (v) todo e qualquer custo incorrido pela Debenturista, pela Simplific Pavarini, e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos ("Obrigações Garantidas"), a Devedora, os Garantidores e as Cedentes Fiduciantes, conforme o caso, concordaram em constituir as seguintes garantias, observado o disposto nos itens 2.2, "iii" e "vi", acima ("Garantias"):

(a) Fiança;

(b) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

(c) Alienação Fiduciária de Ações da Companhia;

(d) Alienação Fiduciária de Quotas e Ações, conforme constituídas;

(e) Fundo de Juros; e

(f) Fundo Operacional.

3.25. Fiança. Pela presente, fica constituída garantia fidejussória, na forma da Fiança, prestada pelos Garantidores, na qualidade de fiadores e principais pagadores e solidariamente responsáveis pelo pagamento das Obrigações Garantidas. Os Garantidores se comprometem a honrar a Fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente

Página
000037/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

aos benefícios previstos nos arts. 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839, do Código Civil e 794 do Código de Processo Civil, declarando, neste ato, não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhe impeça de assumir a Fiança.

3.25.1. Os Garantidores Sr. Danilo e Sr. Marco Thulio responderão apenas por 5% (cinco por cento) do saldo devedor total das Obrigações Garantidas, solidariamente entre si até o limite deste percentual.

3.25.2. Os Garantidores poderão vir, a qualquer tempo, a serem 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, e observada, igualmente, a limitação prevista no item 3.25.1, no que se refere aos Garantidores Sr. Danilo e Sr. Marco Thulio.

3.25.3. Os Garantidores declaram estar cientes e de acordo com todos os termos, condições e responsabilidades advindas desta Escritura 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.

3.25.4. Os Garantidores declaram ter se informado sobre os riscos decorrentes da prestação da presente Fiança, e declaram, ainda, ter aceitado os riscos com o intuito, dentre outros, de assegurar à Devedora incremento na segurança jurídica do negócio, de modo a beneficiar a Devedora.

3.25.5. Nenhuma objeção ou oposição da Devedora poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelos Garantidores com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora.

3.25.6. Os Garantidores concordam que não exercerão qualquer direito que possam adquirir por sub-rogação nos termos da Fiança, nem deverá requerer

Página
000038/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

qualquer contribuição e/ou reembolso da Devedora com relação às Obrigações Garantidas satisfeitas por ele, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas.

3.25.7. Os Garantidores 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 Debenturista, informando o valor das Obrigações Garantidas inadimplidas a ser pago pelos Garantidores. As Obrigações Garantidas serão cumpridas pelos Garantidores, mesmo que o adimplemento destas não for exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora.

3.25.8. Os cônjuges dos Garantidores pessoas físicas casados sob regime de comunhão parcial ou universal de bens comparecem na presente Escritura para anuir com a Fiança prestada, em atendimento ao artigo 1.647 do Código Civil, nada tendo a reclamar acerca da garantia prestada e seus termos a qualquer tempo.

3.25.9. Os Garantidores pessoas físicas deverão enviar, caso seja solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) dias corridos contados da solicitação, cópia digitalizada dos informes de Imposto de Renda Pessoa Física – Receita Federal ("IR"), referente ao último ano fiscal, para fins de verificação e suficiência das garantias outorgadas no âmbito dasta Escritura e dos CRI, nos termos da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016. As informações contidas nos IR são sigilosas e não poderão ser repassadas em qualquer hipótese pela Emissora ou Agente Fiduciário, exceto, se decorrer de solicitação de órgão regulador e/ou por força de lei vigente.

3.26. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. As Debêntures Séries A e as Debêntures Séries B, bem como os CRI nelas lastreados, contarão com a garantia de Cessão Fiduciária

Página
000039/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

de Direitos Creditórios outorgada para assegurar o fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, conforme os termos do Contrato de Cessão Fiduciária, outorgada nos termos da Lei 9.514, do artigo 66-B, §3º, da Lei 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, do artigo 1.361 e seguintes do Código Civil e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; tendo por objeto os Créditos Cedidos Fiduciariamente.

3.26.1. Aplicar-se-á à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, no que couber e não for contrário a algum dispositivo do Contrato de Cessão Fiduciária e/ou desta Escritura, o disposto nos arts. 1.421, 1.425 e 1.426, do Código Civil.

3.26.2. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, as Cedentes Fiduciantes se obrigarão a (i) não vender, ceder, transferir ou de qualquer maneira gravar, onerar ou alienar em benefício de qualquer outra parte, que não a Debenturista, os Créditos Cedidos Fiduciariamente, seja parcial ou totalmente, independentemente do grau de prioridade, e (ii) a praticar todos os atos e cooperar com a Debenturista em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente na Conta Centralizadora ou em outras contas correntes, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

3.26.3. A Debenturista exercerá sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente (excutindo extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei), podendo consolidar a propriedade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente depositados na Conta Centralizadora, dar quitação e assinar quaisquer documentos ou termos por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer notificação e/ou comunicação à Devedora ou às Cedentes Fiduciantes, para o adimplemento das Obrigações Garantidas.

3.26.4. Verificado o não cumprimento das Obrigações Garantidas, os Créditos Cedidos Fiduciariamente serão utilizados pela Debenturista para sua satisfação mediante excussão parcial e/ou total da garantia, nos termos do parágrafo

Página
000040/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

primeiro do artigo 19 da Lei 9.514, de modo que as importâncias recebidas diretamente em razão do pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente serão consideradas na quitação das Obrigações Garantidas.

3.26.5. A excussão acima referida será extrajudicial e poderá ser realizada pela Debenturista independentemente da realização de qualquer forma de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, total ou parcialmente, conforme preços, valores e/ou em termos e condições que considerar apropriado, aplicando o produto daí decorrente no pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas. Sem prejuízo, fica desde já autorizada a Securitizadora a valer-se dos recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente para liquidar os pagamentos ordinários das Obrigações Garantidas automaticamente, independentemente de notificação à Devedora.

3.27. Alienação Fiduciária de Ações da Companhia. As Debêntures Séries A e as Debêntures Séries B, bem como os CRI nelas lastreados, contarão com a garantia de Alienação Fiduciária de Ações da Companhia, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

3.28. Alienação Fiduciária de Quotas e Ações: As Debêntures Séries A e as Debêntures Séries B, bem como os CRI nelas lastreados, poderão contar com a garantia de Alienação Fiduciária de Quotas e Ações, se assim solicitado pela Debenturista, a seu exclusivo critério, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Ações.

3.28.1. Se assim solicitado pela Debenturista, os Garantidores e a Companhia deverão constituir a Alienação Fiduciária de Quotas e Ações em até 30 (trinta) dias contados da data da respectiva solicitação, mediante a celebração de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Ações, seu registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas onde estejam domiciliadas as Partes signatárias e anotação da Alienação Fiduciária de Quotas e Ações nos respectivos contratos sociais ou Livros de Registro de Ações Nominativas da Companhia e/ou das Cedentes Fiduciantes, conforme o caso.

Página
000041/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

3.28.2. Sempre que houver liberação e substituição dos Créditos Cedidos Fiduciariamente de Empreendimentos Garantia nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Quotas e Ações, uma vez constituída, deverá ser igualmente ajustada para contemplar a liberação e substituição das ações ou quotas das empresas proprietárias dos Empreendimentos Garantia liberados ou substituídos, conforme o caso.

3.29. Fundo de Juros. A Securitizadora constituirá e manterá o Fundo de Juros na Conta Centralizadora, no valor correspondente à soma dos valores projetados dos montantes de Remuneração a pagar até o 18º (décimo oitavo) mês contado a partir da Data de Emissão das Debêntures, ou seja, até junho de 2022, e, consequentemente, dos CRI. A constituição do Fundo de Juros será feita com recursos retidos na forma do item 3.7 (ii) acima.

3.29.1. Os recursos depositados no Fundo de Juros e na Conta Centralizadora integrarão o Patrimônio Separado e serão aplicados, com acompanhamento da Devedora, pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, 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 ("Aplicações Financeiras Permitidas"), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventuais prejuízos.

3.29.2. Toda vez que o Fundo de Juros estiver descomposto, assim entendido com saldo insuficiente para cobrir a soma dos montantes de Remuneração a pagar até o 18º (décimo oitavo) mês contado a partir da Data de Emissão das Debêntures, e, consequentemente, dos CRI, a Securitizadora poderá promover sua recomposição (i) pela notificação à Devedora e aos Garantidores ordenando que estes aportem os recursos faltantes dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da referida notificação, e/ou (ii) mediante transferência de recursos do Fundo Operacional ou retenção de valores, conforme indicado no Contrato de Cessão Fiduciária.

Página
000042/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

3.30. Fundo Operacional. A Securitizadora constituirá e manterá o Fundo Operacional na Conta Centralizadora, mediante retenção de parte dos recursos advindos da integralização das Debêntures (conforme Anexo V), e na forma do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme acordado com a Devedora, o qual deverá ter, a partir do 18º (décimo oitavo) mês contado da Data de Emissão das Debêntures (inclusive, ou seja, até junho de 2022), o valor mínimo correspondente às 2 (duas) próximas parcelas de juros e amortização das Debêntures.

3.30.1. Os recursos depositados no Fundo Operacional e na Conta Centralizadora integrarão o Patrimônio Separado e serão aplicados, com acompanhamento da Devedora, pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventuais prejuízos.

3.30.2. Na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá utilizar recursos do Fundo Operacional para realizar os pagamentos devidos aos titulares dos CRI, e também para o pagamento de Despesas e recomposição do Fundo de Juros.

3.30.3. Exceto quanto à utilização de recursos acima indicada, as liberações de recursos do Fundo Operacional deverão ser aprovadas pelo Comitê Financeiro, conforme adiante definido.

3.31. Disposições comuns às Garantias. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar uma ou mais Garantias, simultaneamente ou não, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora, em benefício dos investidores dos CRI, enquanto beneficiários finais dos créditos oriundos das Debêntures representados pelas CCI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos nesta Escritura, no Contrato de Cessão Fiduciária, no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Companhia e no Contrato de Alienação Fiduciária

Página
000043/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

de Quotas e Ações, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais.

3.31.1. Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, observado o prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do recebimento, pela Securitizadora, da Quitação do Agente Fiduciário (conforme abaixo definida), para formalização da liberação das Garantias.

3.31.2. Correrão por conta da Devedora todas as despesas razoáveis, direta ou indiretamente incorridas pela Securitizadora e/ou pela Simplific Pavarini, enquanto agente fiduciário dos CRI, para (i) a excussão, judicial ou extrajudicial, das Garantias; (ii) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias; (iii) formalização das Garantias; e (iv) pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos. No caso de contratação de escritório de advocacia para que a Securitizadora possa fazer valer seus direitos, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento nacional e reputação idônea, a ser verificada junto às comissões de ética da Ordem dos Advogados do Brasil, além de notável formação acadêmica, vasta experiência e reconhecida capacidade de execução do trabalho indicado pela Securitizadora.

3.31.3. Os recursos advindos da excussão das Garantias priorizarão o pagamento das Séries A e, após sua quitação, serão destinados ao pagamento das Séries B. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo devedor remanescente, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos no §2º do artigo 19 da Lei 9.514.

3.31.4. Os recursos que, ao contrário, sobejarem, deverão ser liberados em favor da Devedora na Conta Autorizada da Devedora, nos termos do art. 19, inciso IV,

Página
000044/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

da Lei 9.514, após o pagamento integral das Obrigações Garantidas, em 02 (dois) Dias Úteis.

3.31.5. As Garantias aqui descritas foram negociadas pelas Partes de antemão, e sem sua existência a decisão de investimento nos CRI pelos investidores seria prejudicada e a Operação não existiria.

CLÁUSULA QUARTA – DO VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E DA MULTA INDENIZATÓRIA

4.1. Vencimento Antecipado Parcial. No caso de, individualmente, um ou mais Créditos Cedidos Fiduciariamente sujeitarem-se às situações a seguir listadas ("Hipóteses de Vencimento Antecipado Parcial"), e se as Razões de Garantia estiverem desenquadradas, as Debêntures serão consideradas antecipadamente vencidas no valor dos Créditos Cedidos Fiduciariamente afetados, caso em que a Devedora e os Garantidores, em razão da Fiança, se obrigam, solidariamente e independentemente de qualquer interpelação da Securitizadora, a realizar o pagamento antecipado parcial das Debêntures no valor dos Créditos Cedidos Fiduciariamente afetados:

(a) se houver qualquer questionamento, judicial ou não, dos devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente em relação ao Crédito Cedido Fiduciariamente, ao Contrato de Cessão Fiduciária e/ou às Garantias, principalmente se ligado à formalização do Crédito Cedido Fiduciariamente;

(b) se a formalização da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não tiver sido realizada por culpa da Devedora e/ou das Cedentes Fiduciantes;

(c) se houver qualquer questionamento de terceiros, seja em relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, aos Empreendimentos Garantia e/ou às Garantias, que afetem o pagamento dos valores devidos à Debenturista; e

(d) caso seja apurada qualquer informação inverídica e/ou documentação falsa em relação às informações apresentadas pela Devedora para a auditoria jurídica

Página
000045/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

e financeira dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, inclusive incorreção no valor dos Créditos Cedidos Fiduciariamente ou nas declarações prestadas nesta Escritura ou no Contrato de Cessão Fiduciária.

4.2. Vencimento Antecipado Total. A Debenturista poderá, observado o disposto abaixo, declarar antecipadamente vencidas todas as Debêntures ("Vencimento Antecipado Total"), na ocorrência das seguintes hipóteses ("Hipóteses de Vencimento Antecipado Total" – em conjunto com as Hipóteses de Vencimento Antecipado Parcial, as "Hipóteses de Vencimento Antecipado"):

(a) a não formalização das Garantias nos prazos e procedimentos estipulados aqui e nos respectivos instrumentos, ou caso por qualquer razão não seja possível a manutenção e/ou a execução das Garantias conferidas à Securitizadora;

(b) descumprimento, pela Devedora, pelos Garantidores e/ou pelas Cedentes Fiduciantes, de qualquer uma de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que se tornou devida referida obrigação, caso seja uma obrigação não pecuniária, ou 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que se tornou devida referida obrigação, caso se trate de uma obrigação pecuniária;

(c) caso ocorra o vencimento antecipado de quaisquer outras operações financeiras celebradas pela Devedora, pelos Garantidores e/ou pelas Cedentes Fiduciantes;

(d) caso a Devedora e/ou qualquer pessoa ou sociedade que a controlar, direta ou indiretamente ("Controladora") e/ou qualquer pessoa ou sociedade que possua participação societária igual ou superior a 20% (vinte por cento) na Devedora ("Acionista Relevante") e/ou qualquer dos Garantidores, conforme aplicável, venham, conforme o caso: (i) requerer sua recuperação judicial ou extrajudicial em face de qualquer credor ou classe de credores, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) propor plano de recuperação

Página
000046/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

extrajudicial em face de qualquer credor ou classe de credores, independentemente da homologação do referido plano; (iii) requerer sua falência, ter sua falência ou insolvência civil requerida ou decretada; ou, ainda, (iv) estar sujeita a qualquer forma de concurso de credores;

(e) se houver morte de qualquer dos Garantidores pessoas físicas sem que, na Assembleia dos Titulares dos CRI, 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 Garantidor falecido; ou seja aprovada a substituição da garantia oferecida pelo Garantidor falecido;

(f) se houver fusão, cisão, incorporação ou qualquer outro processo de reestruturação societária da Devedora, das Controladoras e/ou de qualquer Acionista Relevante, exceto conforme autorizado pela Securitizadora, a seu exclusivo critério;

(g) se houver redução de capital da Devedora ou das Cedentes Fiduciantes, sem a prévia concordância, por escrito, da Securitizadora;

(h) se a Devedora, ou seus acionistas, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Securitizadora, aprovar deliberações ou realizar quaisquer ações ou movimentações societárias que causem ou possam causar variação de participações societárias na Devedora e/ou nas Cedentes Fiduciantes e/ou nos Empreendimentos Alvo e/ou nos Empreendimentos Garantia igual ou maior que 5% (cinco por cento) das participações societárias atuais ou que causem alterações de controle das Empresas Operacionais (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária), ou que tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias, sob pena de ineficácia perante as sociedades:

(i) emissão de novas ações representativas do capital social da Devedora e/ou das Cedentes Fiduciantes e quaisquer outros títulos, outorga de opção de compra de ações, alienação, promessa de alienação, constituição de ônus ou gravames sobre as ações

Página
000047/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

representativas do capital social da Devedora e/ou das Cedentes Fiduciantes que não a Alienação Fiduciária de Ações da Companhia ou a Alienação Fiduciária de Quotas e Ações, ou os gravames já existentes na Data de Emissão;

(ii) fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária, ou transformação da Devedora e/ou das Cedentes Fiduciantes; ou qualquer operação societária que possa, direta ou indiretamente, prejudicar as Garantias aqui previstas;

(iii) dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Devedora e/ou das Cedentes Fiduciantes;

(iv) redução do capital social ou resgate de ações ou quotas representativas do capital social da Devedora e/ou das Cedentes Fiduciantes; e

(v) participação pela Devedora em qualquer operação que faça com que as declarações e garantias prestadas nesta Escritura deixem de ser verdadeiras;

(i) se houver alteração do objeto social da Devedora e/ou das Cedentes Fiduciantes, de forma a alterar suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelas Cedentes Fiduciantes, sem a prévia concordância, por escrito, da Securitizadora;

(j) 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 Devedora e/ou pelas Cedentes Fiduciantes, e possam comprometer a capacidade da Devedora e/ou das Cedentes Fiduciantes de honrar suas respectivas obrigações, presentes e futuras, estabelecidas neste instrumento, caso, no prazo

Página
000048/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

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, ou não seja apresentado reforço de garantias para as Debêntures, na forma prevista no Contrato de Cessão Fiduciária;

(k) se houver protesto legítimo de títulos, contra a Devedora, as Cedentes Fiduciantes, os Garantidores, suas controladas, Controladoras e/ou de qualquer Acionista Relevante, ou coligadas à tais pessoas, em valor individual igual ou maior do que R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), ou agregado, em valor igual ou maior do que R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), sem que tenha sido sanado no prazo de até 30 (trinta) dias;

(l) no caso de não cumprimento ou não impugnação, com efeito suspensivo, de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado, contra a Devedora, as Cedentes Fiduciantes ou contra qualquer dos Garantidores, em valor individual ou agregado igual ou maior do que R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) ou seu valor equivalente em outras moedas;

(m) caso, até a obtenção do habite-se total dos Empreendimentos Alvo, os relatórios de medição das obras dos Empreendimentos Alvo elaborados por empresa de engenharia independente contratada pela Debenturista para realizar a medição da evolução das obras dos Empreendimentos Alvo indiquem desvios nas obras ou nos Empreendimentos Alvo, incluindo, mas não se limitando, a (i) atrasos relevantes e não justificados nas obras, (ii) má qualidade de materiais, identificação de riscos estruturais e qualidade das obras, e (iii) má gestão dos prestadores de serviços contratados para as obras, não importando se tais desvios já tenham trazido prejuízo à Operação;

(n) caso ocorra m, no entendimento da Securitizadora e/ou do Medidor de Obras, alterações injustificáveis ao cronograma de obras, incluindo sua prorrogação ou atraso na data final de entrega dos Empreendimentos Alvo previstas no Anexo I, observada a carência de 180 (cento e oitenta) dias prevista pela Lei 4.591 (“Datas Finais de Entrega dos Empreendimentos Alvo”);

Página
000049/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

(o) caso a Devedora não apresente (i) o habite-se total de cada Empreendimento Alvo; (ii) o alvará de funcionamento emitido pela Prefeitura Municipal competente compreendendo todas as áreas e instalações de cada Empreendimento Alvo; e (iii) o alvará emitido pelo Corpo de Bombeiros compreendendo todas as áreas e instalações de cada Empreendimento Alvo em até 1 (um) ano contado da respectiva Data Final de Entrega do Empreendimento Alvo;

(p) caso ocorram alterações no projeto dos Empreendimentos Alvo, ou na qualidade de suas obras, que superem 10% (dez por cento) do total do projeto edificado dos Empreendimentos Alvo, que não contem com a avaliação e aprovação prévia da Securitizadora e do Medidor de Obras ou de empresa de engenharia especializada contratada pela Securitizadora para tal fim ("Empresa de Engenharia") dentro de um prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que referidas alterações sejam apresentadas pela Devedora à Securitizadora e ao Medidor de Obras ou à Empresa de Engenharia (sendo certo que o silêncio da Securitizadora, do Medidor de Obras e/ou da Empresa de Engenharia ao término deste período não configurará aprovação tácita das alterações apresentadas);

(q) caso ocorram alterações ou retificações no registro da incorporação dos Empreendimentos Alvo 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 (i) 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 Devedora; e (ii) caso tais alterações não importem em modificação do número de unidades do Empreendimento Alvo respectivo, não será necessária a aprovação da Securitizadora;

(r) caso a Devedora e/ou as Cedentes Fiduciantes tomem qualquer outro tipo de decisão aqui não relacionada e que venha a causar um efeito adverso na adimplência, ou no valor, ou no volume dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

(s) caso a Devedora e/ou as Cedentes Fiduciantes assuma obrigações referentes a qualquer negócio alheio à consecução dos Empreendimentos Garantia e/ou dos Empreendimentos Alvo ou de outros empreendimentos similares, ou, ainda, pratiquem atos que possam colocar em risco a continuidade das atividades da Devedora e/ou das Cedentes Fiduciantes;

(t) depósito de valores decorrentes dos pagamentos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente em desacordo com o Contrato de Cessão Fiduciária;

(u) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora e/ou pelos Garantidores, de suas obrigações assumidas nesta Escritura ou em qualquer dos Documentos da Operação sem anuência da Securitizadora;

(v) ajuizamento de ações ou processos envolvendo questionamentos a respeito dos Créditos Cedidos Fiduciariamente que possam prejudicar efetivamente o pagamento dos valores devidos pela Devedora à Debenturista ou o fluxo de pagamentos de Créditos Cedidos Fiduciariamente; sendo certo que não haverá vencimento antecipado das Debêntures caso uma das três condições a seguir seja atendida: (i) a Devedora esteja adimplente com suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, (ii) não houver prejuízo às Razões de Garantia ou, (ii) haja a substituição dos Créditos Cedidos Fiduciariamente questionados ou cancelados por outra espécie de garantia;

(w) caso a Devedora e/ou as Cedentes Fiduciantes, bem como suas controladas, Controladoras, sócios e administradores, funcionários ou empregados, sejam implicadas 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;

Página
000051/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

(y) caso as declarações prestadas pela Devedora e/ou pelos Garantidores se provem falsas ou se revelarem incorretas ou enganosas;

(z) não regularização de deficiências/pendências apontadas nos relatórios periódicos do Servicer;

(aa) não cumprimento das obrigações de estabelecimento, manutenção e funcionamento do Comitê Financeiro;

(bb) não cumprimento da obrigação de manutenção dos Covenants Financeiros, conforme definidos no item 5.6 (o) abaixo;

(cc) a partir da data de assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures, caso a Companhia e/ou qualquer dos Garantidores, por si próprios ou por pessoas interpostas, realizem quaisquer investimentos ou de qualquer forma participem em projetos de multipropriedade por meio de veículos que não sejam a Devedora ou sociedades controladas pela Devedora; com exceção de empreendimentos no Município de Olímpia, Estado de São Paulo;

(dd) a assunção de novas dívidas pela Companhia, Garantidores pessoa jurídica ou Cedentes Fiduciantes em valor individual de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou valor agregado de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), exceto conforme autorizado pelo Comitê Financeiro ou pela Securitizadora;

(ee) distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros direitos ou rendimentos aos acionistas ou sócios da Devedora, exceto conforme autorizado no Contrato de Cessão Fiduciária; e

(ff) alteração das declarações da Devedora ou dos Garantidores em relação àquelas prestadas nesta Escritura.

4.2.1. Para os fins do disposto no item 4.2 acima, será considerado controle de uma sociedade sobre outra o poder que tal sociedade tenha, por meio de seus direitos de sócio, que lhe confira, de modo permanente, preponderância nas

Página
000052/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores da outra sociedade, na forma do art. 243, §2º, da Lei 6.404.

4.3. Valor de Resgate das Debêntures por Vencimento Antecipado Total. Na ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Total, observados os procedimentos estabelecidos abaixo, caso seja decretado o Vencimento Antecipado Total, a Devedora e os Garantidores ficarão obrigados a pagar antecipadamente (i) o valor integral do saldo devedor das Debêntures, 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, e (iii) adicionado de todas as Despesas Recorrentes e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época ("Valor de Liquidação das Debêntures").

4.4. Procedimento para declaração do Vencimento Antecipado Total. Na ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Total, com o consequente Vencimento Antecipado Total das Debêntures, a Securitizadora (i) convocará uma assembleia dos titulares dos CRI para deliberar sobre a decretação do Vencimento Antecipado Total e o pagamento do Valor de Liquidação das Debêntures; e (ii) uma vez aprovada a decretação do Vencimento Antecipado Total pelos titulares dos CRI, será realizada uma assembleia geral de debenturistas para ratificar tal deliberação; podendo a Securitizadora, no entanto, na impossibilidade de realização da assembleia dos titulares do CRI ou da assembleia geral de debenturistas, por falta de quórum para instalação e/ou deliberação, ou caso haja risco de perecimento imediato do direito, exigir o imediato pagamento do Valor de Liquidação das Debêntures.

4.4.1. Quando notificados sobre a decretação do Vencimento Antecipado Total, a Devedora e os Garantidores obrigam-se a pagar o Valor de Liquidação das Debêntures no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de tal notificação.

4.4.2. O não cumprimento da obrigação de realizar o pagamento do Valor de Liquidação das Debêntures no prazo e forma estabelecidos no item 4.4.1 ensejará o pagamento de multa e juros moratórios nos termos do item 7.1 abaixo, enquanto perdurar a mora, sem prejuízo da imediata execução das Garantias.

Página
000053/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

4.5. Retenção de pagamentos. Sem prejuízo da configuração de uma Hipótese de Vencimento Antecipado Total das Debêntures, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, de acordo com a gravidade do inadimplemento pela Devedora e pelos Garantidores, e como forma de penalidade alternativa à decretação do Vencimento Antecipado Total, reter quaisquer pagamentos devidos à Devedora nos termos dos Documentos da Operação até o cumprimento da obrigação inadimplida. A Securitizadora permanecerá com a faculdade de, a qualquer momento, independentemente de qualquer formalidade, declarar uma situação de retenção para uma situação de Vencimento Antecipado Total, com a consequente, compensação dos valores devidos pela Devedora em razão das Debêntures. Até que a regularização da situação que motivou a retenção das devoluções aconteça, os pagamentos retidos não serão considerados para fins do cálculo das Razões de Garantia, ou para o adimplemento de outras obrigações eventuais da Devedora ou dos Garantidores, a não ser que ocorra uma Hipótese de Vencimento Antecipado Total, caso em que a Securitizadora poderá utilizar tais valores para pagamento do Valor de Liquidação das Debentures por Vencimento Antecipado Total.

4.5.1. A Securitizadora poderá igualmente reter pagamentos devidos à Devedora no caso de esta estar inadimplente quanto às obrigações assumidas no Contrato de Servicing, ou quanto às obrigações de formalização da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios previstas no Contrato de Cessão Fiduciária.

4.6. Multa Indenizatória. Caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade das Debêntures seja prejudicada, no todo ou em parte, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade das Debêntures seja reconhecida em decisão judicial ou arbitral com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia, total ou parcial, das Debêntures, de modo que não seja cabível o Vencimento Antecipado Total, a Devedora se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Securitizadora uma multa que será equivalente ao Valor de Liquidação das Debêntures por Vencimento Antecipado Total acrescido de eventuais valores decorrentes de multa, indenização ou outros custos que afetem a Securitizadora ("Multa Indenizatória").

Página
000054/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

4.6.1. A Devedora deverá notificar a Securitizadora da ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas acima, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que qualquer delas tiver chegado ao seu conhecimento.

4.6.2. A Multa Indenizatória será paga no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Devedora, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Securitizadora com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, noticiando a ocorrência do evento aqui previsto.

4.6.3. Os pagamentos recebidos pela Securitizadora a título de Multa Indenizatória, deverão ser creditados na Conta Centralizadora e imputados ao pagamento antecipado das Debêntures, no pagamento das Despesas Recorrentes e demais obrigações do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização, sendo, por consequência, aplicados ao pagamento antecipado dos CRI.

CLÁUSULA QUINTA – DAS DECLARAÇÕES, COMPROMISSOS E OBRIGAÇÕES

5.1. Declarações das Partes. Cada uma das Partes declara e garante, individualmente, às demais Partes que:

(a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar esta Escritura e os demais Documentos da Operação, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(b) esta Escritura é validamente celebrada e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(c) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos

Página
000055/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

quais esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

(d) a celebração desta Escritura e o cumprimento das obrigações nela estabelecidas não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial (i) de quaisquer contratos ou instrumentos dos quais as respectivas Partes, suas pessoas controladas, coligadas ou controladoras, diretas ou indiretas, ou sob controle comum, sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade, ou (ii) de qualquer norma legal ou regulamentar a que as respectivas Partes, suas pessoas controladas, coligadas, ou controladoras, diretas ou indiretas, ou sob controle comum, ou qualquer bem ou direito de propriedade estejam sujeitos;

(e) está apta a cumprir as obrigações previstas nesta Escritura e agirá em relação a eles de boa-fé, probidade e com lealdade;

(f) não se encontram, tampouco seus representantes legais e/ou mandatários que assinam esta Escritura, em estado de necessidade e/ou sob coação para celebrar esta Escritura e/ou quaisquer contratos e /ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;

(g) as discussões sobre o objeto contratual desta Escritura e dos demais Documentos da Operação foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(h) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação desta Escritura e dos Documentos da Operação e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;

(i) os representantes legais e/ou mandatários que assinam esta Escritura têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas nesta Escritura; e

Página
000056/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

(j) conhece, aceita e está de acordo com todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação;

(k) conhece e está cumprindo as leis e regulamentos contra a prática de corrupção ou atos lesivos à 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"), bem como as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais com relação às Normas Anticorrupção e à Lei de Lavagem de Dinheiro;

(l) respeita e respeitará, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Legislação Socioambiental, bem como declara que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil, em condição análoga à de escravo ou qualquer espécie de trabalho ilegal ou, ainda, de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, direta ou indiretamente, por meio de seus respectivos fornecedores de produtos, serviços ou correspondentes;

(i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Normas Anticorrupção, na Lei de Lavagem de Dinheiro e/ou nas leis relacionadas a crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (iii) não aceita e se compromete a não aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente Contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética e

Página
000057/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

moral; e (iv) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todas as Normas Anticorrupção e a Lei de Lavagem de Dinheiro.

5.2. Declarações da Devedora. A Devedora declara, ainda, que:

(a) não se encontra impedida de firmar esta Escritura e emitir as Debêntures;

(b) conhece e aceita os termos da captação de recursos por meio da emissão pública dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, os quais terão como lastro os créditos decorrentes das Debêntures, representados pelas CCI;

(c) responsabiliza-se por realizar todos os atos necessários à manutenção da posse mansa e pacífica dos Empreendimentos Alvo e dos Empreendimentos Garantia, observados os Contratos Imobiliários, defendendo-os de quaisquer ocupações, invasões, esbulhos ou ameaças à posse dos respectivos imóveis, inclusive por meio da contratação de advogados e tomada de medidas judiciais, sempre no menor espaço de tempo possível;

(d) atesta a regularidade dos Empreendimentos Alvo, dos Empreendimentos Garantia e dos respectivos imóveis, incluído aprovações perante as Prefeituras Municipais competentes e os órgãos ambientais aplicáveis, entre outros;

(e) atesta a inexistência de ações ou processos envolvendo a Devedora e/ou os Garantidores que possam afetar a emissão das Debêntures ou a realização da Operação;

(f) ratifica a prestação de informações verdadeiras, corretas e suficientes no âmbito da auditoria jurídica, e não omissão de informações que possam afetar negativamente a emissão das Debêntures ou a decisão de investimento pelos titulares de CRI;

(g) atesta a inexistência de débitos fiscais, previdenciários ou de qualquer outra natureza ou perante terceiros que possa afetar o desenvolvimento dos

Página
000058/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

Empreendimentos Alvo e dos Empreendimentos Garantia e o cumprimento das obrigações assumidas nos Documentos da Operação;

(h) atesta a inexistência de passivo ambiental ou atividade poluidora nos Empreendimentos Alvo e nos Empreendimentos Garantia;

(i) atesta a inexistência de qualquer irregularidade na cadeia dominial dos imóveis dos Empreendimentos Alvo e dos Empreendimentos Garantia, tampouco de qualquer razão para que os títulos de propriedade respectivos possam ser questionados;

(j) conhece e está cumprindo as leis e regulamentos contra a prática de corrupção ou atos lesivos à 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"), bem como as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais com relação às Normas Anticorrupção e à Lei de Lavagem de Dinheiro;

(k) respeita e respeitará, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Legislação Socioambiental, bem como declara que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil, em condição análoga à de escravo ou qualquer espécie de trabalho ilegal ou, ainda, de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, direta ou indiretamente, por meio de seus respectivos fornecedores de produtos, serviços ou correspondentes;

(l) (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Normas Anticorrupção, na Lei de Lavagem

Página
000059/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

de Dinheiro e/ou nas leis relacionadas a crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (iii) não aceita e se compromete a não aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente Contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética e moral; e (iv) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todas as Normas Anticorrupção e a Lei de Lavagem de Dinheiro; e

(m) a utilização, pela Devedora, dos recursos obtidos com a operação de captção não violará a Legislação Socioambiental.

5.3. Declaração da Securitizadora. A Securitizadora, neste ato, declara e garante à Devedora, sob as penas da lei, que os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados pelas CCI, e os direitos e prerrogativas a estes vinculados destinam-se, única e exclusivamente, a compor o lastro dos CRI.

5.4. Alterações nas declarações. As Partes se comprometem a, caso qualquer das declarações prestadas acima deixem de representar a realidade durante todo o prazo de vigência desta Escritura e dos demais Documentos da Operação ora previstos e/ou que venham a ser celebrados, a comunicar a Securitizadora e as outras Partes imediatamente.

5.5. Responsabilidades. As Partes responsabilizam-se, ainda, pelos danos patrimoniais diretos e danos morais, devidamente comprovados, que venham a causar decorrentes da prestação de declarações falsas, imprecisas ou incorretas no âmbito desta Escritura ou dos Documentos da Operação, ou de situações em que a imagem de uma seja afetada em razão de conduta da outra. A obrigação de indenizar estabelecida nesta Cláusula permanecerá em vigor mesmo após o término da vigência desta Escritura, com o resgate integral das Debêntures.

5.6. Obrigações da Devedora e dos Garantidores. Sem prejuízo das demais

Página
000060/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

obrigações e responsabilidades previstas nesta Escritura, a Devedora e os Garantidores, conforme aplicável, obrigam-se a:

(a) responder por toda e qualquer demanda relacionada aos Empreendimentos Alvo ou aos Empreendimentos Garantia, 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;

(b) 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;

(c) 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;

(d) informar a Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após seu conhecimento, a respeito da ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado de que tenha conhecimento;

(e) cumprir todas obrigações, principais ou acessórias, necessárias ao regular exercício de suas atividades, incluindo, aquelas de natureza trabalhista, tributária, previdenciária ou ambiental;

(f) manter em dia todas as licenças necessárias ao regular exercício de suas atividades;

Página
000061/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

(g) apresentar (i) 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 Devedora relativas a cada exercício social, devidamente auditadas por um auditor independente escolhido dentre as 5 (cinco) seguintes empresas: KPMG Auditores Independentes, pela PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes, pela Deloitte Touche Tohmatsu, a Ernst & Young Auditores Independentes ou pela Baker Tilly 4Partners 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 controladas, e de eventuais Cedentes Fiduciantes que não estejam abarcadas pelas demonstrações financeiras consolidadas; e (ii) 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 Cedentes Fiduciantes que não estejam abarcadas pelas demonstrações financeiras consolidadas;

(h) apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI semestralmente, até o dia 10º (décimo) Dia Útil do mês posterior ao de referência, os relatórios das obras dos Empreendimentos Alvo que detalhe os gastos incorridos e a incorrer no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo ("Relatório de Destinação de Recursos"), 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 Devedora, que permitam comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos desta Emissão nas despesas decorrentes do desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo; sendo certo que, caso a Debenturista identifique inconsistências, poderá reter recursos a serem pagos à Devedora a título de integralização das Debêntures para a formação de um fundo de obras, liberando-os às Devedora conforme forem recebidas as notas fiscais que comprovem a utilização dos respectivos montantes nas obras de desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo;

Página
000062/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

(i) estabelecer e manter, junto à Debenturista, 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 Devedora 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;

(j) comunicar a Securitizadora sobre (i) 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 Garantia e suas obras, bem como (ii) a propositura de quaisquer ações ou processos envolvendo quaisquer dos Imóveis ou quaisquer dos Empreendimentos Garantia, exceto ações ou processos movidos pelos Devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente visando o distrato ou discussão da sua relação com as Cedentes Fiduciantes ou a Devedora;

(k) 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 Créditos Cedidos Fiduciariamente e das participações societárias objeto da Alienação Fiduciária de Ações e Quotas (se constituída), 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 Geral, na forma do Termo de Securitização;

(l) 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, nas formas das Normas Anticorrupção e Lei de Lavagem de Dinheiro, na medida em que (i) mantém políticas e procedimentos

Página
000063/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (ii) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Devedora; (iii) 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 (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Debenturista;

(m) 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;

(n) notificar a Securitizadora em até 1 (um) Dia Útil contado da ciência de qualquer ato ou fato relativo a violação das Normas Anticorrupção e/ou Lei de Lavagem de Dinheiro, pela Devedora e/ou qualquer Controlada e/ou qualquer dos Garantidores, no Brasil ou no exterior, que impacte ou possa impactar negativamente a Devedora e/ou qualquer Controlada e/ou qualquer dos Garantidores 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;

Página
000064/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

(o) manter, enquanto as Debêntures estiverem em circulação, os seguintes índices, a serem apurados pela Devedora 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"):

I. Relação Dívida Líquida/EBITDA Ajustado da Devedora:

(i) menor ou igual a 5,0 (cinco) para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021;
(ii) menor ou igual a 4,5 (quatro e meio) para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022; e
(iii) menor ou igual a 3,0 (três) para os exercícios encerrados a partir de 31 de dezembro de 2023 em diante;

sendo adotadas, para o cálculo, as seguintes premissas:

Dívida Líquida = significa, em bases consolidadas, o somatório dos saldos das dívidas da Devedora, 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 Devedora, 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

Página
000065/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

pelas mais recentes demonstrações financeiras consolidadas disponíveis da Devedora.

Fica definido que, para apuração do Covenant Financeiro acima, deverão ser excluídas das apurações de Dívida Líquida e EBITDA Ajustado as entidades consolidadas sob a WAM Incorporação S.A. ("WAM Incorporação") ou sua sucessora; e

II. Relação Despesas Operacionais Consolidadas da WAM Incorporação/VGV Consolidado da WAM Incorporação ("Índice de Despesa Operacional"): o Índice de Despesa Operacional, decorrente do quociente de divisão das despesas operacionais consolidadas da WAM Incorporação pela receita bruta dos empreendimentos da WAM Incorporação deverá ser igual ou inferior a um percentual a ser definido pelo Comitê Financeiro em até 90 (noventa) dias contados da Data de Emissão, a ser calculado conforme premissas igualmente definidas pelo Comitê Financeiro, que será formalizado por meio de aditamento a esta Escritura a ser firmado no prazo aqui referido;

(p) constituir a Alienação Fiduciária de Ações da Companhia e a Cessão Fiduciária em até 60 (sessenta) dias contados a partir da Data de Emissão, constituir a Alienação Fiduciária de Ações e Quotas dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data da respectiva solicitação pela Securitizadora, nos termos do item 3.28.1 acima, e cumprir com as demais obrigações previstas nos Documentos da Operação;

(q) não celebrar, e fazer com que nenhuma de suas controladas celebre, mútuos ou quaisquer operações de crédito (i) com partes relacionadas da Devedora 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 Controladas da Devedora; ou (ii) com a WAM Incorporações e/ou controladas da WAM Incorporações, exceto mediante autorização do Comitê Financeiro;

Página
000066/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

(r) não aumentar, e fazer com que nenhuma de suas controladas aumente, o valor dos serviços prestados entre as sociedades do grupo da Devedora de modo a impactar negativamente no resultado das Controladas da Devedora, sem a prévia autorização do Comitê Financeiro; e

(s) contratar e manter contratada, às suas expensas, a KPMG Auditores Independentes, a PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes, a Deloitte Touche Tohmatsu, a Ernst & Young Auditores Independentes ou a Baker Tilly Auditores Independentes para auditar suas demonstrações financeiras, a serem elaboradas nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

CLÁUSULA SEXTA – DESPESAS

6.1. Despesas de responsabilidade da Devedora. As despesas abaixo listadas, desde que justificadas e comprovadamente relacionadas à Operação, correrão por conta exclusiva da Devedora:

(a) Despesas Flat e Despesas Recorrentes;

(b) averbações e transferências em cartório de registro de títulos e documentos e/ou juntas comerciais e registros de imóveis, mediante a apresentação dos respectivos comprovantes;

(c) registro e alterações das CCI na B3 – Segmento CETIP UTVM e seus respectivos emolumentos, bem como as demais despesas relacionadas à liquidação das CCI, incluindo contratação de instituição financeira liquidante da CCI;

(d) as despesas do Patrimônio Separado, tal como definidas no Termo de Securitização;

(e) excussão de Garantias e todos os custos, emolumentos, tributos e despesas relacionadas;

Página
000067/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

(f) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, assessor financeiro, 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 dos CRI, e para realização dos créditos do Patrimônio Separado, inclusive quanto à sua contabilização e auditoria financeira, devendo comunicar a Devedora previamente;

(g) a totalidade das despesas de cobrança bancária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, desde que tais despesas sejam demonstradas pela Securitizadora à Devedora, e sendo certo que, caso a Devedora tenha a possibilidade de negociar tarifas bancárias mais baixas do que as praticadas pelos bancos para a Securitizadora, Devedora e Securitizadora deverão envidar seus melhores esforços para renegociar as tarifas aplicáveis à cobrança bancária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;

(h) a totalidade das despesas de viagem e locomoção de qualquer agente envolvido na Operação, desde que tais despesas contem com a prévia aprovação da Cedente e sejam pagas mediante a apresentação dos respectivos comprovantes;

(i) a totalidade de qualquer tipo de tributo que venha incidir sobre a Operação, exceto aqueles cujo responsável tributário sejam os titulares dos CRI;

(j) a totalidade dos custos e despesas decorrentes do registro dos CRI, da manutenção da operação de captação e da contratação de seus prestadores de serviços; e

(k) despesas incorridas com a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e dos Créditos Imobiliários.

6.2. Despesas relacionadas à emissão dos CRI. Todas as despesas relacionadas à emissão dos CRI serão suportadas exclusivamente pela Devedora, com exceção das despesas elencadas no item 14.1, do Termo de Securitização, de responsabilidade da

Página
000068/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

Securitizadora, que as pagará com recursos da Conta Centralizadora, mediante prévia aprovação da Devedora.

6.3. Reembolso de despesas. Caso a Securitizadora venha a arcar com quaisquer despesas devidas pela Devedora nos termos desta Escritura ou dos demais Documentos da Operação, a Securitizadora poderá solicitar o reembolso de tais despesas, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, desde que acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas.

6.3.1. Caso não realizado o reembolso, os custos serão descontados diretamente da Conta Centralizadora, responsabilizando-se a Devedora e as Garantidoras por eventuais prejuízos que tal desconto venha causar aos investidores titulares dos CRI.

CLÁUSULA SÉTIMA – MULTA POR INADIMPLEMENTO

7.1. Multa por inadimplemento. O inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação de pagamento prevista nesta Escritura caracterizará, de pleno direito, e independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora da Devedora, sujeitando-a ao pagamento dos seguintes encargos:

(a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data em que o pagamento tornou-se exigível até o seu integral recebimento pelo respectivo credor; e

(b) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento).

CLÁUSULA OITAVA – DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTA

8.1. Assembleia geral de debenturistas. A Debenturista poderá, a qualquer tempo, realizar assembleias gerais de debenturista, de acordo com o disposto no art. 71 da Lei 6.404, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da Debenturista.

Página
000069/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

8.1.1. Aplicar-se-á à assembleia geral de debenturistas, no que couber, o disposto na Lei 6.404 a respeito das assembleias gerais de acionistas.

8.2. Convocação. A assembleia geral de debenturistas poderá ser convocada pela Devedora ou pela Debenturista.

8.3. Instalação. A assembleia geral de debenturistas instalar-se-á, exclusivamente, com a presença da Debenturista.

8.4. Voto por procuração. A Debenturista poderá constituir qualquer pessoa capaz como sua mandatária para exercer o direito a voto nas assembleias gerais de debenturistas.

8.5. Mesa. Caberá à Debenturista indicar o presidente e o secretário da mesa da assembleia geral de debenturistas.

8.6 Vinculação das deliberações às assembleias gerais de titulares dos CRI. Todas e quaisquer deliberações tomadas pela Debenturista nas assembleias gerais de debenturistas seguirão estritamente as orientações das assembleias gerais dos titulares dos CRI, sendo certo que toda e qualquer assembleia geral de debenturistas será precedida por uma assembleia geral de titulares de CRI para tratar do mesmo assunto. Para este fim, as Partes têm ciência que as questões envolvendo as Séries A serão discutidas no âmbito de uma Assembleia segregada de Assembleia que envolverá questões relacionadas às Séries B, posto que, em razão da diferença de seus termos comerciais, as Séries A serão vinculadas às séries 491ª, 493ª, 495ª e 497ª da 1ª Emissão de CRI da Debenturista, e as Séries B serão vinculadas às séries 492ª, 494ª, 496ª e 498ª da 1ª Emissão de CRI da Debenturista. Assuntos relacionados à excussão das garantias compartilhadas entre as séries ou sobre o destino de seu produto serão tidas no âmbito de uma Assembleia única, em que os votos serão distribuídos de acordo com o saldo devedor de cada unidade de Debênture.

CLÁUSULA NONA – DO ENCERRAMENTO DA OPERAÇÃO

Página
000070/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

9.1. Quitação do Agente Fiduciário e liberação das Garantias. Quando do pagamento da integralidade das Obrigações Garantidas, inclusos os pagamentos aos investidores dos CRI e as despesas do Patrimônio Separado, seja por meio, do Resgate Antecipado Voluntário do Vencimento Antecipado Total das Debêntures, do pagamento da Multa Indenizatória, ou pela completa amortização dos CRI, situações que serão constatadas por meio da emissão do termo de quitação pelo Agente Fiduciário dos CRI, previsto no Termo de Securitização ("Quitação do Agente Fiduciário"), as Garantias serão liberadas.

9.1.1. As Partes celebrarão o instrumento de liberação de Garantias e quitação das obrigações da Devedora, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Securitizadora, da Quitação do Agente Fiduciário; e a averbação ou registro de tal instrumento ficará a cargo da Devedora, às suas expensas.

9.1.2. Mediante a Quitação do Agente Fiduciário, as CCI poderão ser canceladas junto à B3 – Segmento CETIP UTVM.

9.1.3. Após o recebimento da Quitação do Agente Fiduciário, a Securitizadora fica obrigada, ainda, a transferir para a Conta Autorizada da Devedora, no prazo de até 30 (trinta) dias, todo e qualquer recurso remanescente na Conta Centralizadora ou em quaisquer outras contas correntes integrantes do patrimônios separado, incluindo valores advindos das Aplicações Financeiras Permitidas, líquidos de eventuais Despesas Recorrentes remanescentes incorridas e a incorrer.

9.1.4. A liberação da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios deverá obedecer ao disposto no Contrato de Cessão Fiduciária.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS NOTIFICAÇÕES

10.1. Regra geral de notificações. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento, com aviso de recebimento, nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, enquanto houver Debêntrues em circulação.

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

(a) *se para a Devedora:*

WAM MULTIPROPRIEDADE PARTICIPAÇÕES S.A.
Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2690, Quadra B-26, Lote 16/17, Pavimento Comercial nº 30, Bloco Tokyo, Edifício Metropolitan, Jardim Goiás, CEP 74810-000,
Goiânia/GO.
At.: Edmar Domingues / Charles Garcia Kriunas
Telefones: (11) 99855-2830 / (62) 99343-7490
E-mails: edmar.domingues@wambrasil.com / danilo.samezima@wambrasil.com / charles.kriunas@wambrasil.com

(b) *se para a Securitizadora:*

FORTE SECURITIZADORA S.A.
Rua Fidêncio Ramos, 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04551-010,
São Paulo/SP.
At.: Sr. Rodrigo Ribeiro
Telefone: (11) 4118-0640
E-mail: gestao@fortesec.com.br

(c) *se para os Garantidores:*

WPX S.A. INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
Rua 15, s/nº, Quadra 60, Lote 06, Bairro Turista II, CEP 75680-001,
Caldas Novas/GO.
At.: Alexandre Rezende Palmerston Xavier / Frederico Rezende Palmerston Xavier/ Ludmila Silva
Telefones: (62) 99853-5389 / (62) 98120-6000
E-mails: alexandre@grupowph.com.br / frederico@grupoprive.com.br / ludmila.silva@grupowph.com.br

WP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

Avenida Cel. Cirilo Lopes de Morais, s/nº, Quadra 11, Lote 07, Bairro Turista, CEP 75680-001,
Caldas Novas/GO.
At.: Alexandre Rezende Palmerston Xavier / Frederico Rezende Palmerston Xavier/ Ludmila Silva
Telefones: (62) 99853-5389 / (62) 98120-6000
E-mails: alexandre@grupowph.com.br / frederico@grupoprive.com.br / ludmila.silva@grupowph.com.br

SEASONS TURISMO S.A.
Rua 4, s/nº, Quadra 02, Lote 16, Jardim Metodista, CEP 75680-001,
Caldas Novas/GO.
At.: André Luiz Garcia Ladeira
Telefone: (64) 99922-1727
E-mail: andre.ladeira@wambrasil.com

HMS NEGÓCIOS S.A.
Avenida 85, Quadra 50, Lote 01, Sala 104, Setor Marista, CEP 74170-120,
Goiânia/GO.
At.: Marcos Freitas Pereira
Telefone: (62) 99679-0270
E-mail: marcos.freitas@wambrasil.com

LUFTHY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Av. Deputado Jamel Cecílio, nº 2690, Sala 3001, Jardim Goiás, CEP 74810-000,
Goiânia/GO.
At.: Alexandre Rezende Palmerston Xavier / Frederico Rezende Palmerston Xavier/ Ludmila Silva
Telefones: (62) 99853-5389 / (62) 98120-6000
E-mails: alexandre@grupowph.com.br / frederico@grupoprive.com.br / ludmila.silva@grupowph.com.br

WALDO PALMERSTON XAVIER

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

Rua 15, Quadra 60, Lote 06, Bairro Turista II, CEP 75690-000,
Caldas Novas/GO.
At.: Alexandre Rezende Palmerston Xavier / Frederico Rezende Palmerston Xavier/ Ludmila Silva
Telefones: (62) 99853-5389 / (62) 98120-6000
E-mails: alexandre@grupowph.com.br / frederico@grupoprive.com.br / ludmila.silva@grupowph.com.br

ALEXANDRE REZENDE PALMERSTON XAVIER
Rua T-27, Quadra 95, Lote 03/05, s/nº, apto. 2003, Condomínio Residencial Moment Living Square, Setor Bueno, CEP 74215-130,
Goiânia/GO.
At.: Alexandre Rezende Palmerston Xavier / Frederico Rezende Palmerston Xavier/ Ludmila Silva
Telefones: (62) 99853-5389 / (62) 98120-6000
E-mails: alexandre@grupowph.com.br / frederico@grupoprive.com.br / ludmila.silva@grupowph.com.br

FREDERICO REZENDE PALMERSTON XAVIER
Rua A-6, Quadra 09, Lote 01, Jardim Atenas, CEP 74885-503,
Goiânia/GO.
At.: Alexandre Rezende Palmerston Xavier / Frederico Rezende Palmerston Xavier/ Ludmila Silva
Telefones: (62) 99853-5389 / (62) 98120-6000
E-mails: alexandre@grupowph.com.br / frederico@grupoprive.com.br / ludmila.silva@grupowph.com.br

AMILCAR FRANCISCO LADEIRA
Rua 4, Quadra 2, Lote 16, Jardim Metodista, CEP 75684-010,
Caldas Novas/GO.
A/C: André Luiz Garcia Ladeira
Telefone: (64) 99922-1727
E-mail: andre.ladeira@wambrasil.com

Página
000074/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

ANDRÉ LUIZ GARCIA LADEIRA
Rua 4, Quadra 2, Lote 16, Jardim Metodista, CEP 75684-010,
Caldas Novas/GO.
Telefone: (64) 99922-1727
E-mail: andre.ladeira@wambrasil.com

MARCOS FREITAS PEREIRA
Rua SB42, Quadra 38, Lote 11, s/nº, Portal do Sol II, CEP 74884-652,
Goiânia/GO.
Telefone: (62) 99679-0270
E-mail: marcos.freitas@wambrasil.com

DANILO ISSAO SAMEZIMA
Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2690, Quadra B-26, Lote 16/17, Pavimento Comercial nº 30, Bloco Tokyo, Edifício Metropolitan, Jardim Goiás, CEP 74810-000,
Goiânia/GO.
Telefone: (64) 99959-2636
E-mail: danilo.samezima@wambrasil.com

MARCO THULIO ALVEZ PEREIRA BASTOS
Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2690, Quadra B-26, Lote 16/17, Pavimento Comercial nº 30, Bloco Tokyo, Edifício Metropolitan, Jardim Goiás, CEP 74810-000,
Goiânia/GO
Telefone: (62) 99698-8746
E-mail: marco.bastos@wambrasil.com

(d) *se para o Agente Fiduciário dos CRI:*

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, São Paulo/SP.

Página
000075/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

At.: Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo Farme D'amoed Fernandes de Oliveira Telefone: (11) 3090-0447
E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

10.2. Procedimento de entrega das comunicações. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico quando do envio da mensagem eletrônica, nos endereços mencionados nesta Escritura. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

CLÁUSULA ONZE – DA TUTELA ESPECÍFICA

11.1. Exigibilidade das obrigações. As obrigações de fazer e de não fazer previstas nesta Escritura serão exigíveis, se não houver estipulação de prazo específico, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, ou em prazo específico justificadamente indicado na referida notificação, de forma a possibilitar o cumprimento da obrigação pela Parte prejudicada, sempre contados do recebimento da respectiva notificação enviada pela Parte prejudicada. Será facultada à Parte prejudicada, ainda, a adoção das medidas judiciais necessárias, tais como (a) tutela específica ou (b) obtenção do resultado prático equivalente, por meio da tutela específica a que se refere o art. 497 do o Código de Processo Civil, além de ressarcimento de danos morais e patrimoniais.

11.2. Descumprimento das obrigações. Caso alguma das Partes descumpra qualquer das obrigações de dar, fazer ou não fazer previstas nesta Escritura e, notificada para sanar tal inadimplemento, deixe de fazê-lo no prazo, a Parte prejudicada, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá requerer, com fundamento no art. 300 e seus parágrafos, combinado com o art. 301, do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida.

Página
000076/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

11.2.1. As Partes desde já expressamente reconhecem que o comprovante de recebimento da notificação mencionada no item 11.2, acima, acompanhado dos documentos que a tenham fundamentado, será bastante para instruir o pedido de tutela específica da obrigação.

CLÁUSULA DOZE – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. Título executivo extrajudicial. As Partes reconhecem que a presente Escritura constitui título executivo extrajudicial, inclusive para fins e efeitos do art. 784, inciso III, do Código de Processo Civil; assim como as Debêntures também o são, nos termos do art. 784, inciso I, do Código de Processo Civil.

12.2. Alterações à Escritura. Qualquer alteração à presente Escritura somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e deverá ser encaminhada para averbação na JUCEG e nos respectivos Cartórios de Registros de Títulos e Documentos em que a Escritura tenha sido registrada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração. Não obstante, após a emissão dos CRI, esta Escritura e/ou os demais Documentos da Operação somente poderão ser alterados mediante anuência dos titulares dos CRI em circulação reunidos em assembleia geral, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, não sendo, entretanto, necessária a anuência dos titulares dos CRI em circulação sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, (ii) decorrer da substituição ou da aquisição de novos créditos imobiliários pela Securitizadora; (iii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou dos prestadores de serviços, (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço da operação; (v) decorrer de correção de erro formal, esclarecimento de redações, ou quando verificado erro de digitação, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; e (vi) se destinar ao ajuste de disposições que já estejam previamente estipuladas em tais instrumentos, para fins de atualização ou consolidação.

Página
000077/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

12.2.1. Todas e quaisquer despesas que sejam incorridas pela Securitizadora em virtude de aditamentos à esta Escritura e/ou aos demais Documentos da Operação serão de responsabilidade da Devedora, podendo a Securitizadora exigir o adiantamento de tais despesas como condição de formalização dos referidos aditamentos, desde que previamente informado à Devedora e que haja anuência expressa desta.

12.2.2. Quaisquer alterações nos Documentos da Operação ensejadas ou requeridas pela Devedora, por qualquer razão, ou pela Securitizadora, para que esta possa executar Garantias, exercer ou resguardar direitos ou receber os Créditos Imobiliários ou os Créditos Cedidos Fiduciariamente, que demandem convocação de assembleia dos titulares dos CRI ou aditamento ao Termo de Securitização, inclusive, mas não se limitando a substituição ou modificações das garantias dos CRI ou das condições da emissão dos CRI, deverão ser realizadas às exclusivas expensas da Devedora, 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 Securitizadora, desde que em comum acordo com a Devedora e desde que reconhecido em sua área de prática, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor, bem como uma comissão de estruturação adicional, em valor equivalente a R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo mesmo indexador da atualização monetária dos CRI.

12.3. Caráter irrevogável e irretratável; sucessão. As Partes celebram esta Escritura em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título, observados os Requisitos da Emissão, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

12.4. Anexos. Os anexos a esta Escritura são partes integrantes e inseparáveis. Em caso de dúvidas entre a Escritura e seus anexos, prevalecerão as disposições da Escritura.

Página
000078/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

12.5. Não cumulação de direitos; renúncia. Os direitos de cada Parte previstos nesta Escritura (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O fato de uma das Partes deixar de exigir o cumprimento de qualquer das disposições ou de quaisquer direitos relativos a esta Escritura ou não exercer quaisquer faculdades aqui previstas não será considerado uma renúncia a tais disposições, direitos ou faculdades, não constituirá novação e não afetará de qualquer forma a validade desta Escritura.

12.6. Invalidade ou ineficácia parcial. Se qualquer disposição desta Escritura for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições desta Escritura..

12.7. Acordo integral. Esta Escritura constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

12.8. Interpretações desta Escritura. Para efeitos desta Escritura, a menos que o contexto exija de outra forma:

(a) qualquer referência feita nesta Escritura a uma cláusula, item ou anexo, deverá ser à cláusula, item ou anexo desta Escritura, salvo previsão expressa em contrário;

(b) o significado atribuído a cada termo aqui definido deverá ser igualmente aplicável nas formas singular e plural de tal termo, e as palavras indicativas de gênero deverão incluir ambos os gêneros feminino e masculino;

(c) qualquer referência a "R$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;

Página
000079/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

(d) as Partes participaram conjuntamente da negociação e redação desta Escritura. Caso surja qualquer ambiguidade ou dúvida de intenção ou interpretação, esta Escritura deverá ser interpretada como se redigida conjuntamente pelas Partes, e nenhuma presunção ou ônus de prova deverá favorecer ou prejudicar qualquer das Partes por força de autoria de quaisquer disposições desta Escritura;

(e) as palavras "incluir" e "incluindo" devem ser interpretadas como sendo a título de ilustração ou ênfase apenas e não devem ser interpretadas como, nem serem aplicadas como, uma restrição à generalidade de qualquer palavra anterior;

(f) qualquer referência a leis ou dispositivos legais devem incluir toda legislação complementar promulgada e sancionada, de tempos em tempos, nos termos desse dispositivo legal, conforme alterada ou consolidada de tempos em tempos;

(g) referências a esta Escritura ou a quaisquer outros documentos devem ser interpretadas como referências a esta Escritura ou a tal outro documento, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;

(h) a expressão "esta Cláusula", a não ser que seja seguida de referência a uma disposição específica, deve ser considerada referente à Cláusula por inteiro (não apenas a Cláusula, parágrafo ou outra disposição) na qual a expressão aparece; e

(i) os títulos das cláusulas, sub-cláusulas, anexos, partes e parágrafos são apenas para conveniência e não afetam a interpretação desta Escritura.

12.8. Interpretação conjunta dos Documentos da Operação. As Partes declaram que esta Escritura integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Escritura, os demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

Página
000080/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

12.9. Definição de Dia(s) Útil(eis). Para os fins desta Escritura, "Dia(s) Útil(eis)" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

12.10. Confidencialidade. As Partes deverão manter a confidencialidade de todas as informações advindas desta relação contratual, que estejam fora do domínio público, ou seja, daquelas que terceiros não teriam acesso a menos que divulgadas pelas mesmas. As informações confidenciais poderão ser reveladas somente (i) em cumprimento às disposições legais, determinações judiciais ou aos despachos das entidades competentes, (ii) em cumprimento a um requerimento de um órgão público ou de uma entidade reguladora do governo, (iii) a fim de defender qualquer das Partes de alegações de violação dos direitos de terceiros ou para proteger os interesses e o bom nome de qualquer das Partes ou de terceiros, (iv) a fim de identificar e sanar problemas técnicos, (v) a fim de dar cumprimento às cláusulas e condições ajustadas nos Documentos da Operação, ou (vi) no âmbito do fornecimento de informações a investidores interessados na aquisição dos CRI, sempre no intuito de suportar sua tomada de decisão.

CLÁUSULA TREZE – ARBITRAGEM

13.1. Negociação amigável. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a esta Escritura.

13.1.1. A constituição, a validade e interpretação desta Escritura, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura desta Escritura. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

Página
000081/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

13.2. Compromisso arbitral. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente desta Escritura será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada ("Lei 9.307").

13.2.1. A arbitragem será administrada pela Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem CIESP/FIESP ("Câmara"), cujo regulamento ("Regulamento") as Partes adotam e declaram conhecer.

13.2.2. As especificações dispostas nesta Escritura têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara acima indicada.

13.2.3. A Parte que, em primeiro lugar, der início ao procedimento arbitral deve manifestar sua intenção à Câmara, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor e o(s) nomes(s) e qualificação(ões) completo(s) da(s) parte(s) contrária(s) e anexando cópia desta Escritura. A mencionada correspondência será dirigida ao presidente da Câmara, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

13.2.4. A controvérsia será dirimida por 3 (três) árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento, competindo ao presidente da Câmara indicar árbitros e substitutos no prazo de 5 (cinco) dias, caso as Partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

13.2.5. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no art. 14, § 1º, da Lei 9.307, considerando a arbitragem instituída.

13.2.6. A arbitragem processar-se-á na Cidade de São Paulo/SP, o idioma utilizado será o Português Brasileiro (pt-BR) e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.

13.2.7. A sentença arbitral será proferida no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do termo de independência pelo árbitro e substituto.

Página
000082/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

13.2.8. A Parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da Câmara. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela parte vencida.

13.2.9. A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas Partes.

13.2.10. As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda desta Escritura, podendo, se conveniente a todas as Partes, utilizar procedimento de mediação.

13.2.11. Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia a arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas Partes, e (iii) executar qualquer decisão da Câmara, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será 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.

13.2.12. De modo a otimizar e a conferir segurança jurídica à resolução dos conflitos prevista nesta cláusula, relativos a procedimentos de arbitragem oriundos e/ou relacionados a outros contratos firmados pelas Partes relativos à operação e desde que solicitado por qualquer das Partes no procedimento de arbitragem, a Câmara deverá consolidar o procedimento arbitral instituído nos termos desta cláusula com qualquer outro em que participe qualquer uma das Partes e/ou que envolvam ou afetem de qualquer forma esta Escritura, incluindo mas não se limitando a procedimentos arbitrais oriundos dos demais Documentos da Operação, desde que a Câmara entenda que: (i) existam questões

Página
000083/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficiente do que mantê-los sujeitos a julgamentos isolados; e (ii) nenhuma das Partes no procedimento instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.

13.2.13. As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação à Escritura, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pelas Partes, mesmo após o resgate das Debêntures por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que a Escritura, no todo ou em Parte, venha a ser considerada nula ou anulada.

E, por estarem justas e contratadas, firmam esta Escritura eletronicamente, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Goiânia/GO, 07 de dezembro de 2020.

WAM MULTIPROPRIEDADE PARTICIPAÇÕES S.A.
Devedora

Nome: Frederico Rezende Palmerston Xavier
Cargo: Diretor

Nome: Alexandre Rezende Palmerston Xavier
Cargo: Diretor

FORTE SECURITIZADORA S.A.
Debenturista

Nome: Ubirajara Rocha
Cargo: Diretor

Nome: Felipe Daniel Cescato Biscuola
Cargo: Procurador

Página
000084/000088
Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

WPX S.A. INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Garantidora

Nome: Alexandre Rezende Palmerston Xavier
Cargo: Diretor Financeiro

Nome: Waldo Palmerston Xavier
Cargo: Diretor Presidente

WP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Garantidora

Nome: Frederico Rezende Palmerston Xavier
Cargo: Diretor

Nome: Alexandre Rezende Palmerston Xavier
Cargo: Diretor Financeiro

SEASONS TURISMO S.A.

Garantidora

Nome: Amilcar Francisco Ladeira
Cargo: Diretor

Nome: Valsuir Maria Garcia Ladeira
Cargo: Diretora

HMS NEGÓCIOS S.A.

Garantidora

Nome: Vinicius Marcos Pereira
Cargo: Diretor

LUFTHY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Garantidora

Nome: Frederico Rezende Palmerston Xavier
Cargo: Diretor

Nome: Alexandre Rezende Palmerston Xavier
Cargo: Diretor Financeiro

Registro Nº
1.515.861
26/01/2021

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

WALDO PALMERSTON XAVIER
Fiador

ALEXANDRE REZENDE PALMERSTON XAVIER
Fiador

FREDERICO REZENDE PALMERSTON XAVIER
Fiador

AMILCAR FRANCISCO LADEIRA
Fiador

VALSUIR MARIA GARCIA LADEIRA
Cônjuge

ANDRÉ LUIZ GARCIA LADEIRA
Fiador

MARCOS FREITAS PEREIRA
Fiador

KÁTIA FAVERO MARCOS PEREIRA
Cônjuge

DANILO ISSAO SAMEZIMA
Fiador

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

TAYNARA RIBEIRO DE SOUZA SAMEZIMA

Cônjuge

MARCO THULIO ALVEZ PEREIRA BASTOS

Fiador

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário dos CRI

Nome: Pedro Paulo F A Fernandes de Oliveira
Cargo: Diretor

Testemunhas:

Nome: Felipe Felix da Silva
RG: 41.501.075-5
CPF: 425.094.988-51

Nome: Gabriel Mouadeb
RG: 49.255.211-03
CPF: 418.417.588-09

Contadora:
Andréia Karita Oliveira Pimenta
CRC: 023654/GO
CPF: 030.404.211-07

Advogado:
Nome: Rafael Langhoff
OAB/GO: 22.757
CPF: 839.088.111.04

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa WAM MULTIPROPRIEDADE PARTICIPACOES S/A consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF	Nome
01040829171	ALEXANDRE REZENDE PALMERSTON XAVIER
01454168609	MARCO THULIO ALVES PEREIRA BASTOS
02015173102	VINICIUS MARCOS PEREIRA
02671776152	FREDERICO REZENDE PALMERSTON XAVIER
02840403129	TAYNARA RIBEIRO DE SOUZA SAMEZIMA
03010236115	WALDO PALMERSTON XAVIER
03040421107	ANDREIA KARITA OLIVEIRA PIMENTA
06009074819	MARCOS FREITAS PEREIRA
06088372702	PEDRO PAULO FARME D AMOED FERNANDES DE OLIVEIRA
07391098809	KATIA FAVERO MARCOS PEREIRA
09293078104	VALSUIR MARIA GARCIA LADEIRA
13509560663	AMILCAR FRANCISCO LADEIRA
30920487840	UBIRAJARA CARDOSO DA ROCHA NETO
32024261841	DANILO ISSAO SAMEZIMA
33529377880	FELIPE DANIEL CESCATO BISCUOLA

Protocolo nº 1.518.930 de 26/01/2021 às 10:19:39h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.515.861** em **26/01/2021** e averbado no registro nº 1.514.726 de 04/01/2021 neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 512,08	R$ 145,77	R$ 99,33	R$ 27,32	R$ 35,52	R$ 24,60	R$ 10,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 855,35

ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa WAM MULTIPROPRIEDADE PARTICIPACOES S/A consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF	Nome
41841758809	GABRIEL MOUADEB
42509498851	FELIPE FELIX DA SILVA
83560149134	ANDRE LUIZ GARCIA LADEIRA
83908811104	RAFAEL LANGHOFF