**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, DA PRIMEIRA EMISSÃO DA SPE JATOBÁ LOTEAMENTO S.A.**

Pelo presente instrumento particular:

**SPE JATOBÁ LOTEAMENTO S.A.**, sociedade por ações, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, 2.134, Jd. América, CEP 01472-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 26.718.425/0001-24, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE nº 35.300.499.131, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”);

**SDA ADMINISTRACAO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, 2.134, Jd. América, CEP 01472-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.908.076/0001-21 e Registrada na JUCESP sob o NIRE nº 35.221.530.940, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Debenturista” ou “Debenturista Inicial”);

Vêm, na melhor forma de direito, celebrar o presente Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, da Primeira Emissão da SPE Jatobá Loteamento S.A. (“Escritura de Emissão de Debêntures”), de acordo com os seguintes termos e condições:

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

* 1. Autorização. A emissão, em série única, de debêntures, conversíveis em ações da primeira emissão da Emissora (“Debêntures” e “Emissão”, respectivamente), nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e consequente a celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures foram devidamente deliberadas e autorizadas na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em [●] de outubro de 2018 (“AGE”), nos termos dos artigos 59 e 122 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das Sociedades por Ações”) e do Estatuto Social da Emissora.
  2. Requisitos de Emissão. A efetivação da Emissão está condicionada ao cumprimento dos seguintes requisitos de emissão (“Requisitos de Emissão”), nos termos do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações:

1. arquivamento, na JUCESP, e posterior publicação, no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal em que a Emissora normalmente publica seus atos societários, da ata de AGE que aprovou a Emissão, sendo que os atos societários que, eventualmente venham a ser praticados após o arquivamento acima mencionado e que tenham qualquer relação com a presente Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser igualmente arquivados na JUCESP e publicados em até 5 (cinco) dias corridos contados da data de sua realização; e
2. inscrição da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP, no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados desta data, sendo que eventuais aditamentos posteriores serão inscritos na JUCESP no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data de sua realização.
   1. Inexistência de Registro: A emissão das Debêntures não será registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, visto que não haverá distribuição pública das Debêntures.
   2. Condição Suspensiva. A integralização das Debêntures está suspensivamente condicionada à integralização dos CRI, conforme definido abaixo, pelos Investidores Profissionais, conforme definido abaixo, visto que as Debêntures serão integralizadas por meio dos recursos provenientes dos CRI, conforme definido abaixo, e na medida em que estes forem subscritos e integralizados pelos Investidores Profissionais.
   3. Operação Estruturada. As debêntures serão subscritas pela Debenturista Inicial e, imediatamente após a subscrição pela Debenturista Inicial, a totalidade das Debêntures será cedida para a Habitasec Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Securitizadora”), nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos, Transferência das Debêntures e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Emissora, a Debenturista Inicial e a Securitizadora (“Contrato de Cessão e Transferência”), na data em que as Debêntures forem subscritas pela Debenturista Inicial, por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, conforme modelo constante no anexo I a este instrumento (“Anexo I” e “Boletim de Subscrição”). Após a celebração do Contrato de Cessão e Transferência, a Securitizadora realizará (a) a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“CCI”), que representará a integralidade dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures (“Créditos Imobiliários”), haja vista a Destinação Imobiliária das Debêntures, conforme definida abaixo; e (b) na qualidade de companhia securitizadora, a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), tendo como lastro Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures. Na operação de Emissão dos CRI, a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, atuará como agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”), a serem colocados junto a investidores profissionais, conforme caracterizados na Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“Investidores Profissionais”), mediante oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Oferta de CRI”). Desta forma, uma vez subscritos e integralizados os CRI, o valor correspondente será integralmente aplicado para integralização das Debêntures (“Operação Estruturada”).
      1. Em vista da vinculação mencionada na Cláusula 1.5 acima, a Emissora tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a cessão das Debêntures, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, todos os recursos devidos à Securitizadora estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados pelos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista.
      2. As Partes reconhecem que, para todos os fins e efeitos desta Escritura de Emissão de Debêntures, o termo “Debenturista”, após a celebração do Contrato de Cessão e Transferência, passará a designar única e exclusivamente a Securitizadora, sendo certo e ajustado entre as Partes que, de acordo com o ajustado no Contrato de Cessão e Transferência.

**CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES**

* 1. Objeto Social da Emissora. A Emissora tem por objeto social: (i) a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia, acionista ou quotista; (ii) a administração de bens próprios; (iii) a intermediação de negócios; (iv) o estudo, planejamento e implementação de empreendimentos imobiliários por conta própria ou em associação com terceiros; e (v) a execução, diretamente ou por terceiros que contratar, de obras de infraestrutura, compreendendo a implementação de equipamentos urbanos, tais como: guias e sarjetas, redes de água e esgoto, terraplanagem e outros serviços correlatos.
  2. Destinação Imobiliária dos Recursos: A destinação dos recursos captados por meio das Debêntures é imobiliária, nos termos da cláusula quarta, abaixo.
  3. Emissão. Esta Escritura de Emissão de Debêntures representa a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora.
  4. Valor Total da Emissão. O valor total da emissão será R$ [●]  ([●] reais) (“Valor Total da Emissão”).
  5. Comprovação de Titularidade das Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das debêntures no Livro de Registro de Debêntures. O Livro de Registro de Debêntures e o Livro de Registro de Transferência de Debêntures serão custodiados, até o resgate integral das Debêntures, pela Emissora, cabendo a essa a realização de todos os lançamentos e averbações devidos. A transferência das Debêntures e de suas garantias deverá ser averbada no Livro de Registro de Debêntures e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures.
     1. A Emissora se obriga a promover a inscrição da Debenturista Inicial no Livro de Registro de Debêntures em prazo não superior a 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da celebração da presente Escritura de Emissão de Debêntures.
     2. A Emissora se obriga a promover a inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures em prazo não superior a 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da celebração do Contrato de Cessão e Transferência.
  6. Colocação e Procedimentos de Distribuição. A distribuição das Debêntures será privada, sem a intermediação ou esforços de venda por parte de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e não serão registradas no sistema de distribuição e/ou negociação de mercado organizado ou de bolsa de valores.
  7. Características das Debêntures. Serão emitidas [●] ([●]) Debêntures, em série única, com as seguintes características:

1. Espécie. As Debêntures são da espécie quirografária, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações.
2. Forma. As Debêntures são emitidas sob a forma nominativa registraria, sem emissão de cártulas ou certificados, ou sem registro em sistema eletrônico de escrituração, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures é comprovada pela apresentação do Boletim de Subscrição, bem como pelo registro do nome da Debenturista e do número de Debêntures de sua propriedade nos Livros de Registro de Debêntures e Livro de Registro de Transferência de Debêntures da Emissora;
3. Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais desta Escritura de Emissão de Debêntures, a data de emissão das Debêntures será [●] (“Data de Emissão”). Na Data de Emissão, as partes deverão firmar o Boletim de Subscrição;
4. Valor Nominal Unitário. R$ [●] ([●]reais) (“Valor Nominal Unitário”);
5. Subscrição. A subscrição das Debêntures será privada e deverá ocorrer mediante assinatura, pela Debenturista Inicial, do Boletim de Subscrição. Nos termos a serem definidos no Contrato de Cessão e Transferência, a Debenturista Inicial deverá, na mesma data em que subscrever as Debêntures, transferi-las em sua totalidade à Securitizadora, incluindo a obrigação de integralização, sendo certo que tal integralização ocorrerá de acordo com a integralização dos CRI. Ademais, as Debêntures serão subscritas pela Debenturista Inicial pelo seu Valor Nominal Unitário;
6. Integralização. As Debêntures serão integralizadas pela Securitizadora em até 02 (dois) Dias Úteis da data em que ocorrer a integralização dos CRI, sem qualquer remuneração (“Data de Integralização das Debêntures”), à vista, em moeda corrente nacional, observados os termos e condições estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição, mediante pagamento do Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures. As Debêntures que não forem integralizadas após o encerramento da Oferta de CRI serão canceladas pela Emissora, independentemente de decisão dos titulares dos CRI, devendo essa Escritura de Emissão de Debêntures ser aditada no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da data do encerramento da Oferta de CRI;
7. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será atualizado mensalmente, de acordo com a variação acumulada do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), incidente a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures (“Atualização Monetária”);
8. Juros Remuneratórios. A taxa efetiva de juros remuneratórios das Debêntures será de 12% (doze por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures sobre o Valor Nominal Unitário (“Juros Remuneratórios” e “Remuneração”, respectivamente);
9. Periodicidade de Pagamento da Remuneração. O pagamento da Remuneração será realizado mensalmente, conforme previsto no anexo II a este presente instrumento (“Anexo II” e “Data de Pagamento da Remuneração”, respectivamente);
10. Periodicidade de Pagamento da Amortização. A amortização do Valor Nominal Unitário devidamente atualizado será realizada mensalmente a partir da Data de Emissão, exceto nos meses de [●], nos quais haverá incorporação parcial dos Juros Remuneratórios, conforme previsto no Anexo II a este presente instrumento (“Amortização” e “Data de Pagamento da Amortização”, respectivamente);
11. Data de Vencimento. As Debêntures terão vencimento em [●], conforme Anexo II (“Data de Vencimento”);
12. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, pela Emissora e Debenturista, até o próximo Dia Útil se o vencimento não coincidir com um Dia Útil. Para os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, “Dia Útil” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo e feriados nacionais;
13. Encargos Moratórios. Na hipótese de a Emissora não efetuar, total ou parcialmente, o pagamento da Remuneração e/ou Amortização nas respectivas Data de Pagamento da Remuneração e/ou Data de Pagamento da Amortização, sobre os valores não pagos, devidamente acrescidos da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, incidirão: (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do débito em atraso, calculados em bases *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de outras disposições previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures (“Encargos Moratórios”);
14. Repactuação. Não haverá repactuação das Debêntures, exceto no caso de aprovação dos titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 5.9 abaixo;
15. Local de Pagamento: As Debêntures serão devidas e pagas pela Emissora diretamente em conta vinculada do regime fiduciário dos CRI, a saber, nº [●], Agência [●], Banco [●] (nº [●]) (“Conta do Patrimônio Separado”);
16. Prazo das Debêntures: 60 (sessenta) meses.
    * 1. A Emissora, quando da integralização das Debêntures, deverá emitir, na mesma data da integralização das Debêntures, em favor da Debenturista, certidão do Livro de Registro de Debêntures, contendo todas as informações sobre as Debêntures integralizadas pela Debenturista, incluindo data e valor da integralização, nome da Debenturista, número de Debêntures de titularidade da Debenturista, endereço da Debenturista e, caso disponível, endereço eletrônico (e-mail), devendo referida certidão ser assinada pelos representantes legais da Emissora.
    1. Conversibilidade das Debêntures. Até o integral pagamento das obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora se obriga a observar o limite legal do seu capital social, conforme o disposto no artigo 15, §2º, da Lei das Sociedades por Ações.
       1. As Debêntures poderão ser convertidas em ações de emissão da Emissora, por opção da Emissora, em caso de inadimplemento das obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, desde que a conversão se refira à totalidade das Debêntures, sendo vedada a conversão parcial das Debêntures.
       2. A quantidade de ações a que a Debênture fará jus em caso de conversão será de [●] ([●]) ações, devendo a totalidade das ações objeto da conversão corresponder a 99,99% (noventa e nove inteiros e noventa e nove centésimos) da totalidade das ações de emissão da Emissora.
       3. A Emissora exercerá a opção de conversão das Debêntures em ações representativas do capital social da Emissora mediante o envio de comunicação por escrito à Debenturista, informando sua intenção em realizar a conversão (“Notificação de Conversão”).
       4. A comunicação de conversão das Debêntures em ações constituirá manifestação de vontade irrevogável e irretratável, por parte da Emissora.
       5. Para todos os efeitos legais, a data de conversão será a data de recebimento da Notificação de Conversão pela Debenturista.
       6. A Emissora se obriga a disponibilizar as ações oriundas da conversão no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis da data da Notificação de Conversão.
       7. As ações objeto da conversão terão os mesmos direitos, preferências e vantagens estatutariamente garantidos às da mesma espécie e classe das da Emissora na data de emissão das Debêntures, fazendo jus a bonificações distribuídas, bem como a quaisquer direitos deliberados em atos societários da Emissora a partir da data da Notificação de Conversão. Qualquer alteração posterior à data de emissão das Debêntures com relação aos direitos, preferências e vantagens das ações objeto da conversão somente será válida e eficaz em relação à Debenturista se aprovada em Assembleia Geral de Debenturistas.
       8. Após a data de conversão, o Debenturista detentor das ações terá direito ao recebimento de dividendos pro rata do exercício social em que ocorrer a conversão.
       9. As ações objeto de conversão concederão os direitos previstos no Estatuto Social da Emissora.
       10. Em razão da conversibilidade das Debêntures por opção da Emissora, há possibilidade dos titulares dos CRI aos quais os créditos das Debêntures serão vinculados involuntariamente receberem ações de emissão da Emissora a título de amortização ou liquidação dos CRI, conforme disposto no Termo de Securitização, opção de pagamento que desde já é aceita a título de liquidação integral dos CRI, dando a quitação das obrigações à Emissora.
       11. A Emissora realizará uma assembleia geral extraordinária no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados do recebimento da Notificação de Conversão pela Debenturista, para ratificar a emissão das ações à Debenturista ou aos Titulares dos CRI, conforme o caso ("AGE de Aumento de Capital"). Imediatamente após a AGE de Aumento de Capital mencionada acima, a Emissora deverá (a) proceder o registro da emissão das ações em nome da Debenturista, ou dos Titulares dos CRI, conforme o caso, no Livro de Registro de Ações da Emissora; e (b) proceder o registro da ata da Reunião de Aumento de Capital na JUCESP.

**CLÁUSULA TERCEIRA – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS DEBÊNTURES**

3.1. Atualização Monetária das Debêntures: A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será atualizado monetariamente, por dias corridos, de acordo com os termos descritos abaixo:



Onde,

VNa = Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação de juros, atualização ou amortização, o que ocorrer por último, expresso em reais, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada do IPCA/IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

Onde:

NIk = valor do número-índice do IPCA/IBGE do segundo mês anterior ao mês de atualização. Para a primeira data de atualização, o NIk será o número-índice do IPCA/IBGE do mês de [●] (e publicado em [●]).

NIk-1 = é o valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao terceiro mês anterior ao mês de atualização, conforme o caso. Para a primeira data de atualização, o NIk-1 será o número-índice do IPCA/IBGE do mês de [●] (e publicado em [●]).

dcp = Número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização ou última data de atualização monetária, e a data de cálculo; e

dct = Número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização ou última data de atualização monetária, e a data da próxima atualização monetária.

Observações:

1. A correção monetária se dará em bases mensais de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, todo dia [●] de cada mês (“Data de Atualização”), sendo a primeira Data de Atualização em [●].
2. O termo “número-índice” refere-se ao número-índice do IPCA/IBGE, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística com todas as casas decimais.

3.1.1. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA/IBGE em até 15 (quinze) dias da data esperada para a sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA/IBGE seja extinto, sem a indicação de um substituto legal, o Agente Fiduciário deverá, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do término do prazo de 15 (quinze) dias acima previsto, convocar a assembleia geral de Debenturistas, conforme quóruns estabelecidos no respectivo termo de securitização, para que definam sobre o novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures a ser aplicado. Até comunicação, pelo Agente Fiduciário, sobre a deliberação do novo parâmetro de reajuste monetário, os valores que sejam corrigidos pelo IPCA/IBGE, em conformidade com esta Escritura de Emissão de Debêntures, deverão ser corrigidos, provisoriamente, de acordo com a média da variação acumulada dos 3 (três) últimos índices publicados, sendo certo que eventuais diferenças, quer positivas, quer negativas, não serão compensadas.

3.2. Remuneração das Debêntures: A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures, a Debenturista fará jus à Remuneração, de acordo com os termos descritos abaixo:



Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa: Valor Nominal Unitário devidamente atualizado em conformidade com o item 3.1. acima.

Fator de Juros = Fator calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Onde:

i = Taxa de juros informada com 4 (quatro) casas decimais na base exponencial 360 dias, correspondente a 12,0000 (doze inteiros).

dcp = Número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização ou última data de pagamento ou incorporação de juros, e a data de cálculo; e

dct = Número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização ou última data de pagamento ou incorporação de juros, e a data da próxima data de pagamento de juros.

3.3. Amortização das Debêntures: Após o Período de Carência de Amortização, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado mensalmente, exceto nas datas referidas no item 2.7 subitem (xi) conforme previsto no Anexo II a este presente instrumento.

3.3.1. O cálculo da parcela de amortização do Valor Nominal Unitário será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

Onde:

AMi = Valor Unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8(oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Saldo do valor nominal atualizado, considerando com 8 (oito) casas decimais;

Tai = i-ésima taxa de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais.

**CLÁUSULA QUARTA – DESTINAÇÃO IMOBILIÁRIA DOS RECURSOS DAS DEBÊNTURES**

4.1. Destinação Imobiliária dos Recursos das Debêntures. Os recursos captados por meio da Emissão serão utilizados integralmente pela Emissora, para aquisição, direta ou indireta, de [199 lotes integrantes do loteamento Residencial Recanto Tropical, registrado em 21/11/2016, sob o registro R.4 na matrícula-mãe nº 92.977 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo, quais sejam: ***(i)*** os lotes 04, 05, 07 ao 09, 11 ao 13 ,15 ao 17, 19, 20, 22 ao 24, 27 ao 32 da Quadra A, objeto das matrículas nº 143.314, 143.315, 143.317 a 143.319, 143.321 a 143.323, 143.325 a 143.327, 143.329, 143.330, 143.332 a 143.334 e 143.337 a 143.342 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; ***(ii)*** os lotes 05 ao 24, 28, 33 ao 51 da Quadra B, objeto das matrículas nº 143.348 a 143.367, 143.371 e 143.376 a 143.394 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; ***(iii)*** os lotes 01 ao 03, 05 ao 11, 14 ao 19, 32 ao 38 e 40 ao 50 da Quadra C, objeto das matrículas nº 143.396 a 143.398, 143.400 a 143.406, 143.409 a 143.414, 143.427 a 143.433, 143.435 a 143.445 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; ***(iv)*** os lotes 01 ao 10, 12 ao 18, 24 ao 26, 28, 31 ao 48 da Quadra D, objeto das matrículas nº 143.446 a 143.455, 143.457 a 143.463, 143.469 a 143.471, 143.473, 143.476 a 143.493 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; ***(v)*** os lotes 01 ao 18, 27, 30 ao 46 da Quadra E, objeto das matrículas nº 143.494 a 143.511, 143.520, 143.523 a 143.539 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; ***(vi)*** os lotes 01 ao 10 da Quadra F, objeto das matrículas nº 143.540 a 143.549 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; ***(vii)*** os lotes 01 a 10 da Quadra G, objeto das matrículas nº 143.550 a 143.559 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; ***(viii)*** os lotes 01 a 04 da Quadra H, objeto das matrículas nº 143.560 a 143.563 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; e ***(ix)*** os lotes 03 a 06 da Quadra I, objeto das matrículas nº 143.568 a 143.571 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté] (“Destinação Imobiliária”). [Comentário KLA: a ser discutido e dividido entre as 3 Emissoras]

4.1.1. A Emissora se obriga a informar a comprovação da utilização dos recursos captados pela Emissora conforme a Destinação Imobiliária à Debenturista e ao Agente Fiduciário, através de relatórios trimestrais, na forma do Anexo III a este presente instrumento (“Anexo III” e “Relatórios de Destinação Imobiliária”), acrescida dos respectivos comprovantes, sendo que o primeiro Relatório de Destinação Imobiliária deverá ser apresentado em [●]. [Favor confirmar]

4.1.2.1. Na hipótese de a Debenturista sofrer auditoria pela CVM ou outro órgão regulador, a Emissora deverá comprovar a destinação dos recursos sempre que solicitada pela Debenturista, no prazo de até 10 (dez) dias do recebimento de notificação neste sentido, ou em prazo inferior, caso assim previsto em eventual ofício encaminhado por órgão regulador.

**CLÁUSULA QUINTA – ASSEMBLEIA GERAL DA DEBENTURISTA**

5.1. Deliberação da Assembleia Geral. A Debenturista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse (“Assembleia Geral de Debenturistas”).

5.2. Convocação da Assembleia. As Assembleias Gerais de Debenturistas poderão ser convocadas pela Emissora, pela Debenturista, por titulares das Debêntures que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures, ou pela CVM.

5.2.1. A convocação da Assembleia Geral de Debenturistas se dará mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos Jornais de Publicação da Emissora, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão de Debêntures. Restará dispensada a publicação de editais de convocação e demais anúncios, conforme o disposto no Artigo 124, §4º, da Lei das Sociedades por Ações, tendo em vista a presença da totalidade dos titulares das Debêntures, nos termos do Artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações.

5.2.2. A Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser realizada no prazo de até 10 (dez) dias a contar da data da última das 3 (três) publicações do respectivo edital relativo à primeira convocação ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da data da última das 3 (três) publicações do edital relativo à segunda convocação.

5.3. Instalação da Assembleia Geral. As Assembleias Gerais de Debenturistas instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação, e, em segunda convocação, com qualquer quorum.

5.3.1. Independentemente das formalidades previstas acima, será considerada regular a assembleia geral a que comparecerem todos os titulares de Debêntures, presencial ou virtualmente.

5.4. Presidência das Assembleias. A presidência e a secretaria das Assembleias Gerais de Debenturistas caberão à Debenturista ou ao titular de Debêntures eleito pelos titulares de Debêntures presentes.

5.5. Votos. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Debenturistas, a cada uma das Debêntures em circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, debenturista ou não. Exceto pelo disposto na Cláusula 5.6 abaixo, todas as deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral de Debenturistas dependerão de aprovação de debenturistas representem maioria simples das Debêntures em circulação em primeira convocação, ou, em segunda convocação, por maioria simples dos presentes.

5.6. Quóruns Especiais. Não estão incluídos no quorum a que se refere a cláusula 5.5 acima:

os quóruns expressamente previstos em outras cláusulas desta Escritura de Emissão de Debêntures; e

as alterações que deverão ser aprovadas por debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos presentes em primeira convocação ou, em segunda convocação, por maioria simples dos presentes, desde os presentes em primeira ou segunda convocação, sejam sempre, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das Debêntures em circulação, a saber as alterações (a) das disposições desta cláusula; (b) de qualquer dos quoruns previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures; (c) da Remuneração; (d) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures; (e) do prazo de vigência das Debêntures; (f) da espécie das Debêntures; (g) da criação de evento de repactuação; (h) das disposições relativas a resgate antecipado facultativo; (i) das disposições relativas à aquisição integral facultativa; ou (j) da redação de qualquer Evento de Inadimplemento, abaixo definido.

5.7. Debêntures em Circulação. Para os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, "debêntures em circulação" significam todas as Debêntures subscritas, cedidas e integralizadas, com recursos provenientes da subscrição dos CRI, excluídas as Debêntures mantidas em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quorum, pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Emissora; (ii) a qualquer controladora, a qualquer controlada e/ou a qualquer coligada de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.

5.8. Eficácia das Decisões da Assembleia Geral. As deliberações tomadas pelos debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observado os quoruns e condições previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, serão válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão todos os debenturistas, independentemente de seu comparecimento ou voto na respectiva Assembleia Geral de Debenturistas.

5.9. Aprovação dos Titulares dos CRI. Por se tratar de Operação Estruturada, previamente ao exercício do direto de voto da Debenturista, deverá ocorrer assembleia geral dos titulares dos CRI para deliberar sobre referido assunto, sendo que a Debenturista se compromete a exercer seu direito de voto em quaisquer decisões e/ou assembleias, da qual participe nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, em estrita consonância com a decisão tomada pelos titulares dos CRI. A Emissora não computará quaisquer votos da Debenturista que não esteja em consonância com a decisão dos titulares dos CRI.

5.10. Aplicação da Lei das Sociedades por Ações. Aplica-se à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações.

**CLÁUSULA SEXTA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

6.1. Obrigações da Emissora. Até a Data de Vencimento, a Emissora, sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, obriga-se a (“Obrigações da Emissora”):

1. apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) dias úteis contados a partir da data da obtenção do registro perante a JUCESP, via original desta Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrada junto à JUCESP;
2. apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) dias úteis contados a partir da celebração do Contrato de Cessão e Transferência, cópias autenticadas do Livro de Registro de Debêntures e do Livro de Registro de Transferência de Debêntures que contenha a inscrição da Securitizadora como detentora da totalidade das Debêntures;
3. manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
4. manter em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental, e quaisquer outras obrigações impostas por lei ou regulamento, no que for materialmente relevante;
5. fazer com que seus representantes compareçam às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que solicitado pela Debenturista, mediante comunicação prévia, de 7 (sete) dias para a realização da referida Assembleia Geral de Debenturista;
6. aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão nos termos da Destinação Imobiliária;
7. proceder à publicidade de suas informações econômico-financeiras, se exigido e nos termos da Lei das Sociedades por Ações;
8. manter sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
9. divulgar suas demonstrações financeiras à Debenturista, ao menos anualmente, se exigido e nos termos da Lei das Sociedade por Ações;
10. não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social e/ou com esta Escritura de Emissão de Debêntures;
11. cumprir e manter em vigor todas as autorizações necessárias à validade e exequibilidade das Debêntures; e
12. não realizar a negociação das Debêntures.

6.1.1. Obrigação de Fazer. No caso de não cumprimento das obrigações descritas nos itens (i) e (ii) da Cláusula 6.1 acima, a Emissora estará sujeita ao pagamento de uma multa pecuniária, não compensatória, no valor equivalente a 0,1% (um por cento) ao mês, calculados *“pro rata temporis”* por Dias Úteis, sobre o saldo devedor atualizado do valor nominal das Debêntures.

**CLÁUSULA SÉTIMA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA**

7.1. Declarações. A Emissora presta, na presente data, as seguintes declarações e garantias à Debenturista, responsabilizando-se pela sua veracidade, completude, precisão e regularidade:

1. Existência e Forma Societária. A Emissora é sociedade anônima validamente constituída e existente de acordo com a legislação brasileira, estando habilitada a conduzir seus negócios, e possui todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para exercer suas atividades.
2. Poderes. A Emissora tem todos os direitos, poderes e autoridade necessários e plena capacidade legal para celebrar esta Escritura de Emissão de Debêntures e cumprir as suas obrigações daqui decorrentes, bem como para efetuar a Emissão e consumar todas as operações aqui previstas, tendo sido praticados todos os atos necessários e obtidas todas as autorizações necessárias para a Emissão.
3. Ausência de Conflito ou de Inadimplemento. Inexiste qualquer impedimento legal ou contratual em relação à Emissora para a efetivação desta Escritura de Emissão de Debêntures e da Emissão, as quais não ocasionarão nem resultarão: (a) no vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer obrigação decorrente de qualquer dos seus contratos, acordos, compromissos ou obrigações; ou (b) na rescisão de qualquer um desses contratos, acordos, compromissos ou obrigações.
4. Obrigação Válida. Esta Escritura de Emissão de Debêntures ou qualquer outro instrumento que tenha sido entregue ou celebrado em decorrência dela constituem obrigações legais, válidas e vinculantes à Emissora, exequível contra ela de acordo com seus termos. A celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures e a consumação das operações aqui previstas não estão sujeitas a qualquer autorização ou ordem de qualquer autoridade governamental, ente público ou qualquer outra pessoa ou entidade, exceto quanto ao registro da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP e nos Cartórios de Títulos e Documentos competentes.
5. Capital Social e Titularidade. A Emissora tem, na presente data, capital social total subscrito e integralizado no valor de R$ [●] ([●] reais) dividido em [●] ([●]) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal. Todas as ações foram validamente emitidas, subscritas e integralizadas e encontram-se devidamente registradas nos livros, demonstrações financeiras e registros apropriados, e estão livres e desembaraçadas de todo e qualquer gravame ou ônus.
6. Observância de Leis. A Emissora cumpre e continuará cumprindo todas as leis, normas e regulamentos, portarias, decisões judiciais ou administrativas de qualquer ente público ou autoridade governamental.
7. Matérias Ambientais. Não tem conhecimento de qualquer demanda administrativa ou judicial pendente ou potencial contra a Emissora, questionando a não observância de qualquer lei, norma ou regulamentação de matéria ambiental, que possa causar efeito materialmente adverso às atividades da Emissora.

7.1.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente a Debenturista caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

**CLÁUSULA OITAVA - RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E AQUISIÇÃO FACULTATIVA**

8.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, e restrita às Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures (“Resgate Antecipado Facultativo Total”) ou a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures (“Amortização Extraordinária Parcial”), conforme item 8.3. adiante.

8.2. O Resgate Antecipado Facultativo Total ou a Amortização Extraordinária Parcial das Debêntures, conforme o caso, somente será realizado mediante envio de comunicação individual à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário, com 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ou Amortização Extraordinária Parcial das Debêntures (“Comunicação de Resgate”), sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Parcial; (b) o valor a ser pago à Debenturista, ou o percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado, respectivamente, a título de Resgate Antecipado Facultativo Total ou Amortização Extraordinária Parcial Antecipada, o qual deverá ser calculado conforme item 8.3 adiante; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Parcial.

8.3. O valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo Total ou Amortização Extraordinária Parcial (“Valor de Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária Parcial”) será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou seu percentual no caso de Amortização Extraordinária Parcial, acrescido da Remuneração devida desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total ou a Amortização Extraordinária Parcial.

8.4. As Debêntures resgatadas pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

8.5. A realização da Amortização Extraordinária Parcial deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures em Circulação, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso.

**CLÁUSULA NONA – VENCIMENTO ANTECIPADO**

9.1. Eventos de Inadimplemento. Na ocorrência dos seguintes eventos de inadimplemento ("Evento de Inadimplemento"), a Debenturista deverá convocar a Assembleia Geral de Debenturista, para que esta se manifeste sobre a eventual declaração de vencimento antecipado das Debêntures a seu exclusivo critério e a qualquer tempo:

1. falta de cumprimento pela Emissora, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, contraída junto à Debenturista em decorrência desta Escritura de Emissão de Debêntures ou de outros documentos relacionados à Operação Estruturada;
2. decretação de falência da Emissora, pedido de autofalência da Emissora, pedido de falência da Emissora formulado por terceiros que não seja elidido no prazo legal, pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial formulado pela Emissora;
3. protesto de títulos contra a Emissora, ainda que na condição de garantidora, cujo valor, individual ou agregado seja igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou o equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo protesto, tiver sido comprovado que o protesto foi sustado ou cancelado, ou foi objeto de medida judicial que o tenha suspendido;
4. vencimento antecipado de qualquer obrigação financeira da Emissora, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu equivalente em outras moedas, e/ou ocorrência de qualquer evento ou inadimplemento de qualquer obrigação que, após o decurso de qualquer prazo de cura previsto no respectivo documento, possa ensejar a declaração de vencimento antecipado de qualquer obrigação financeira da Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de ocorrência do evento, for comprovado à Debenturista que o vencimento antecipado ou inadimplemento ocorreu indevidamente ou foi sanado pela Emissora, ou foram suspensos os efeitos do inadimplemento por meio de qualquer medida judicial ou arbitral;
5. alteração do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Emissora, exceto se (a) a alteração do controle acionário tiver sido previamente aprovada pela Debenturista representando, no mínimo, 51% (cinquenta e um por cento) das Debêntures, em Assembleia Geral de Debenturistas, convocada para esse fim; ou (b) tiver sido assegurado à Debenturista se desejar, durante o prazo mínimo de 30 (trinta) dias contados da data de alteração do controle acionário, a aquisição, pela Emissora, das Debêntures de sua titularidade, mediante o pagamento do saldo devedor do valor nominal das Debêntures, acrescido da Remuneração e Atualização Monetária, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização das Debêntures, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; ou (c) a alteração do controle acionário decorrer de controle difuso, assim entendido como o controle exercido por acionista titular de menos de 50% (cinquenta por cento) do capital votante, ou por grupo de acionistas que não seja signatário de acordo de votos e que não esteja sob controle comum e nem atue representando um interesse comum, desde que os atuais acionistas da Emissora com participação igual ou superior a 30% (trinta por cento) do capital votante permaneçam no exercício do controle da Emissora;
6. pagamento, pela Emissora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra forma de pagamento aos seus acionistas tal como participação no lucro prevista no estatuto social da Emissora, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Operação Estruturada, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
7. inadimplemento, pela Emissora de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado, que seja passível de ser executada contra a Emissora, ainda que na condição de garantidora, em valor individual ou agregado, na data de referida decisão, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)ou equivalente em outras moedas, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tal obrigação deveria ter sido cumprida, desde que (a) a Emissora tenha sido regularmente intimada da decisão ou sentença judicial transitada em julgado; e/ou (b) a ação objeto da decisão ou sentença judicial transitada em julgado não esteja garantida por bens ou direitos;
8. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora que cause: (a) qualquer efeito adverso relevante na situação financeira ou de outra natureza, seus negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas; (b) qualquer efeito adverso relevante nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais documentos da Operação Estruturada; e/ou (c) qualquer evento ou condição que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, possa resultar em um Evento de Inadimplemento, exceto se, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do evento, for comprovado à Debenturista a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
9. cisão, fusão, incorporação ou qualquer outra espécie de reorganização societária possível envolvendo a Emissora e/ou qualquer Controlada Relevante, exceto se: (a) previamente aprovado pela Debenturista representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures presentes em Assembleia Geral de Debenturista convocada para este fim; ou (b) se tiver sido assegurado à Debenturista durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate das Debêntures de que for titular, mediante pagamento do saldo devedor das Debêntures nos termos do item 3.4.1 desta Escritura de Emissão de Debêntures;
10. alteração ou modificação relevante do objeto social da Emissora;
11. inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures e demais documentos da Operação Estruturada, não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento de aviso por escrito acerca do descumprimento que lhe for enviado diretamente pela Debenturista;
12. não utilização, pela Emissora, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão para a consecução da Destinação Imobiliária;
13. provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas, enganosas, inconsistentes ou imprecisas quaisquer das declarações, informações ou garantias prestadas, diretamente ou por meio de prepostos ou mandatários, através de documento público ou particular de qualquer natureza, pela Emissora, na presente Escritura de Emissão de Debêntures e/ou em quaisquer documentos da Operação Estruturada, conforme aplicável;
14. prática de atos relacionados a qualquer Matéria de Aprovação em Assembleia sem a prévia e expressa aprovação da Debenturista ou de atos contrários às Obrigações da Emissora;
15. transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
16. prática de qualquer ato ou ocorrência de qualquer sem a anuência prévia e expressa dos titulares dos CRI, conforme previsto neste ou em qualquer dos demais contratos que compõem a Operação Estruturada;
17. em caso de deliberação de vencimento antecipado dos CRI pelos titulares dos CRI, conforme os documentos da Operação Estruturada; e
18. na hipótese de não atendimento, pela controladora da Emissora, de qualquer dos índices e limites financeiros relacionados a seguir, a partir do trimestre encerrado em [●] inclusive, a serem verificados trimestralmente pela Securitizadora (“Índices Financeiros”): [Favor confirmar]

9.1.1. Para fins do acompanhamento dos Eventos de Vencimento Antecipado estabelecidas na Cláusula 9.1, a Emissora deverá apresentar trimestralmente à Debenturista, sempre na data de apresentação do Relatório de Destinação Imobiliária previsto no item 4.1.1. acima, declaração na qual deverá atestar a inocorrência de todos os eventos acima estabelecidos, nos termos da minuta constante no Anexo VI ("Declaração Eventos de Vencimento Antecipado").

9.2. Convocação da Assembleia Geral de Debenturista na ocorrência de Eventos de Inadimplemento. Uma vez constatada pela Debenturista e/ou pelo agente fiduciário da Oferta de CRI a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimentos Antecipado, deverá ser convocada assembleia geral de debenturista para que a Debenturista se manifeste sobre a eventual declaração do vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Emissora perante a Debenturista na forma como deliberado pelos titulares dos CRI. Caso a deliberação seja no sentido de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, ou ainda, caso a referida assembleia não seja instalada, por qualquer motivo, a Emissora deverá resgatar, em até 30 (trinta) dias corridos contados da data em que for deliberado o vencimento antecipado ou da data em que a assembleia dos titulares dos CRI deveria ocorrer, a totalidade das Debêntures em circulação, com o seu cancelamento, obrigando-se a pagar o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures. Na hipótese de a Emissora não efetuar o pagamento aqui previsto dentro prazo aqui estabelecido, sobre os valores não pagos incidirão os Encargos Moratórios.

9.3.1. Nas Assembleias Gerais de Debenturistas instaladas para a finalidade de deliberação sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, deverá ser outorgada à Emissora a faculdade de apresentar as justificativas para o respectivo descumprimento das obrigações assumidas no âmbito da Emissão.

9.4. Informações. A Emissora compromete-se a fornecer informações por escrito à Debenturista e ao agente fiduciário da Oferta de CRI sobre a ocorrência de quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado, no prazo de até (i) 5 (cinco) Dias Úteis da ocorrência de um evento de natureza pecuniária; e (ii) 10 (dez) Dias Úteis da ocorrência de um evento de natureza não pecuniária. A falta de envio das informações por notificação pela Emissora no prazo aqui previsto não prejudica a possibilidade de ser declarado o vencimento antecipado pela Debenturista.

**CLÁUSULA DEZ – PAGAMENTO DE TRIBUTOS**

10.1. Tributos. Com base na legislação fiscal vigente à época da assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures, sobre a presente Emissão não incidem quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais, sendo entendido que não são necessários quaisquer recolhimentos sobre os pagamentos, Remuneração ou reembolso devidos. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos, Remuneração ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos, Remuneração ou reembolso devidos à Debenturista no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora das Debêntures será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. A responsabilidade da Emissora é restrita ao acréscimo dos custos dos tributos supramencionados aos pagamentos realizados, permanecendo a responsabilidade tributária de cada uma das Partes de acordo com o estabelecido na legislação pertinente.

**CLÁUSULA ONZE – DISPOSIÇÕES GERAIS**

11.1. Prazo de Vigência. Esta Escritura de Emissão de Debêntures permanecerá em vigor e produzirá efeitos a partir desta data até a data em que a Debenturista tenha dado quitação de que todos os pagamentos a ele devidos nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e que foram pagos pela Emissora.

11.2. Comunicações. Todas e quaisquer notificações, solicitações, aprovações e demais comunicações com a Emissora e/ou com os Avalistas por escrito (ou por mensagem eletrônica - e-mail) e serão considerados válidos (a) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de envio por fac-símile ou entrega de correspondência, através do relatório de transmissão ou comprovante de entrega; ou (b) quando realizadas por mensagem eletrônica (e-mail), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do e-mail pelo destinatário. A Emissora e os Avalistas se obrigam a informar ao Debenturista sobre qualquer alteração abaixo até 5 (cinco) Dias Úteis. Deverão ser endereçados da seguinte forma:

**Para a Emissora:**

**SPE JATOBÁ LOTEAMENTO S.A.**

Rua Estados Unidos, 2.134

Jd. América, CEP 01472-002

Brooklin Novo, CEP 04578-000

São Paulo - SP

At.: [●]

Telefone: (11) [●]

Correio eletrônico: [●]

**Para a Debenturista:**

**SDA ADMINISTRACAO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**

Rua Estados Unidos, 2.134

Jd. América, CEP 01472-002

Brooklin Novo, CEP 04578-000

São Paulo - SP

At.: [●]

Telefone: (11) [●]

Correio eletrônico: [●]

11.3. Custos e Despesas da Operação Estruturada. Todos os custos e despesas incorridos com a estruturação da Operação Estruturada, bem como com a emissão, inscrição, subscrição, integralização e execução das Debêntures, incluindo publicações, inscrições, registros, eventual contratação de prestadores de serviços, registros em cartórios dos documentos e contratos referentes à Emissão e à emissão dos CRI e seus posteriores aditamentos serão suportados pela Emissora.

11.3.1. O pagamento dos Custos e Despesas da Operação Estruturada será realizado diretamente pela Emissora (“Custos e Despesas da Operação Estruturada”), ou reembolsadas pela Emissora, conforme o caso, no prazo de até 5 (cinco) dias.

11.3.2. Mediante prévia aprovação da Emissora, fica facultado à Debenturista, igualmente, que solicite a terceiros, prestadores de serviço envolvidos com o processo da Operação Estruturada, que emitam suas faturas diretamente à Emissora ou ao patrimônio separado da [●]ª Série da 01ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.

11.4. Aditivo. Nenhuma mudança, alteração ou aditivo de qualquer disposição desta Escritura de Emissão de Debêntures terá efeito, salvo se previamente e por escrito acordado entre a Emissora e a Debenturista através de Assembleias Geral de Debenturista.

11.5. Títulos Executivos. Esta Escritura de Emissão de Debêntures e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos artigos 784, inciso III, e seguintes do Código de Processo Civil.

11.6. Independência das Disposições. Se qualquer disposição desta Escritura de Emissão de Debêntures for considerada nula, inexequível, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição será consequentemente afetada. Da mesma forma, todas as demais disposições desta Escritura de Emissão de Debêntures deverão permanecer válidas e exequíveis como se tal disposição nula, inexequível, inválida ou inoperante não fosse parte deste instrumento. Nesse caso, a Emissora compromete-se a negociar com a Debenturista a substituição de tal disposição nula, inexequível, inválida ou inoperante.

11.7. Renúncia. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.

11.8. Sucessores. Esta Escritura de Emissão de Debêntures vincula a Emissora e os seus respectivos sucessores e cessionários*.*

11.9. Interpretação Cumulativa. A presente Escritura de Emissão de Debêntures integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Escritura de Emissão de Debêntures, a dos demais documentos da Operação Estruturada, razão por que nenhum dos documentos da Operação Estruturada poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

**CLÁUSULA DOZE – LEI APLICÁVEL E ARBITRAGEM**

12.1. Legislação Aplicável. Os termos e condições desta Escritura de Emissão de Debêntures devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

12.2. Arbitragem. As partes desde já convencionam que quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão de Debêntures serão obrigatória, exclusiva e definitivamente resolvidas por meio de arbitragem, a ser instituída e processada de acordo com o Regulamento da Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem Ciesp/Fiesp por três árbitros, indicados de acordo com citado Regulamento ("Câmara"). A administração e o correto desenvolvimento do procedimento arbitral caberá à Câmara. O procedimento arbitral terá: (i) lugar na Cidade de São Paulo, local onde deverá ser proferida a sentença arbitral; (ii) como idioma oficial o Português; e (iii) como lei aplicável a da República Federativa do Brasil. As Partes resolvem, de comum acordo que, para dirimir litígios, a Câmara deverá adotar primeiro as cláusulas deste instrumento e, na omissão, utilizará o disposto na legislação brasileira. Ressalta-se que no caso de conflito entre as normas prevalecerá o previsto neste instrumento.

12.2.1. Multa em caso de recusa do procedimento arbitral. A recusa, por qualquer das Partes, em celebrar o compromisso de arbitragem e/ou em estar vinculado pela decisão proferida na sentença de arbitragem será considerada uma violação às obrigações assumidas segundo o presente instrumento, sujeitando a Parte que se recuse a uma multa de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

12.2.2. Sentença. A sentença da arbitragem será pronunciada após a conclusão do procedimento, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, segundo os requisitos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada (“Lei de Arbitragem Brasileira”). Exceto conforme previsto na lei acima mencionada, nenhum recurso será interposto contra a sentença de arbitragem, a qual terá, para as partes, o valor de uma decisão final e inapelável.

12.2.3. Medidas de Urgência. Não obstante as disposições estabelecidas acima, as partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo/SP como o único competente, renunciando-se a todos os outros, por mais especiais ou privilegiados que sejam, para buscar medidas de urgência (ou qualquer outro remédio legal que não possa ser obtido segundo a Lei de Arbitragem Brasileira, incluindo, entre outras, a proteção específica fornecida pelos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil Brasileiro), cuja concessão seja considerada essencial o procedimento arbitral e a tutela de seus direitos. As partes reconhecem que a necessidade de buscar qualquer medida de urgência junto a uma autoridade judicial competente não é incompatível com a escolha de uma corte de arbitragem, nem constituirá uma renúncia com relação à sua execução e/ou sujeição aos procedimentos de arbitragem.

As partes assinam esta Escritura de Emissão de Debêntures, em 03 (três) vias, de igual teor, para um só efeito, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, [●] de 2018.

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures, Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, da Primeira Emissão da SPE Jatobá Loteamento S.A., celebrado em [●] de [●] de 2018)

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **SPE JATOBÁ LOTEAMENTO S.A** |
| *Emissora* |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **SDA ADMINISTRACAO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.** |
| *Debenturista Inicial* |

|  |  |
| --- | --- |
| **TESTEMUNHAS:** |  |
| 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | 2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome:  CPF/MF: | Nome:  CPF/MF |

**Anexo I**

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **DATA:** [●]/[●]/[●] | | **BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DA EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, DA PRIMEIRA EMISSÃO DA SPE JATOBÁ LOTEAMENTO S.A.** | | | | | | | | **Nº** [●] |
|
| [●]ª Via | |
| Para os fins deste boletim de subscrição de Debêntures (“Boletim de Subscrição”), adotam-se as definições constantes no *presente Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, da Primeira Emissão da SPE Jatobá Loteamento S.A.*, firmado em [●]de [●] de 2018 pela Emissora, abaixo identificada (“Escritura de Emissão de Debêntures”). | | | | | | | | | | |
| **EMISSORA** | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
| Emissora: | | | | | SPE JATOBÁ LOTEAMENTO S.A., sociedade por ações, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, 2.134, Jd. América, CEP 01472-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 26.718.425/0001-24, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE nº 35.300.499.131. | | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
| **CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO** | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
| Dados da Emissão | | | | | Série | Qtd. | | Valor Nominal Unitário | | Valor Total da Série |
| Local | Data: | | Emissão | | R$ | | R$ |
| São Paulo - SP | Emissão: [●]/[●]/[●]  Vencimento:  [●]/[●]/[●] | | 1ª | | Única | [●]([●]) | | R$ [●] | | R$ [●] |
|  | | | | | | | | | | |
| **FORMA DE PAGAMENTO DAS DEBÊNTURES** **IMOBILIÁRIAS** | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
| AMORTIZAÇÃO | | | | | | | REMUNERAÇÃO | | | |
| Atualização Monetária | | | | Forma de Pagamento | | | Taxa | | Forma de Pagamento | |
| Calculada com base na variação mensal do IPCA/IBGE. | | | | Em [●] ([●]) parcelas mensais e consecutivas. | | | 12,0000% (doze por cento) ao ano. | | Mensalmente. | |
|  | | | | | | | | | | |
| **OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO** | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
| Forma: | | | | | Nominativa registraria, sem emissão de cártulas ou certificados, ou sem registro em sistema eletrônico de escrituração. | | | | | |
| Conversibilidade: | | | | | Conforme Cláusula 2.8 da Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures poderão ser convertidas em ações de emissão da Emissora, por opção da Emissora, em caso de inadimplemento das obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, desde que a conversão se refira à totalidade das Debêntures, sendo vedada a conversão parcial das Debêntures | | | | | |
| Data da Escritura de Emissão de Debêntures: | | | | | [●] de [●] de 2018 | | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
| **QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR** | | | | | | | | | | |
| Nome, ou Denominação Social: | | | | | | | | CPF/MF, ou CNPJ/MF: | | |
| **SDA ADMINISTRACAO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.** | | | | | | | | 08.908.076/0001-21 | | |
| Endereço: | | | | | | Nº | | Complemento: | | |
| Rua Estados Unidos | | | | | | 2.134 | |  | | |
| CEP: | | | | | Cidade: | UF: | | País: | |  |
| 01472-002 | | | | | São Paulo | SP | | Brasil | |  |
|  | | | | | | | | | | |
| **DEBÊNTURES SUBSCRITAS** | | | | | | | | | | |
| QUANTIDADE | | | | | [●] | | | | | |
| **FORMA DE INTEGRALIZAÇAO** | | | | | | | | | | |
| Conforme Cláusula 2.7(vii) da Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures subscritas por esse Boletim de Subscrição serão integralizadas na medida em que os CRI forem integralizados. | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
| **ADESAO AOS TERMOS E CONDIÇÕES** | | | | | | | | | | |
| Condições:  O Subscritor, neste ato, declara, em caráter irrevogável e irretratável, em relação à Emissão Privada de Debêntures Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, da Primeira Emissão da SPE Jatobá Loteamento S.A, para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão de Debêntures, a qual foi firmada de acordo com a autorização da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em [●] de [●] de 2018, nos termos dos artigos 59 e 122 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.  A totalidade das Debêntures ora subscritas será cedida para a Securitizadora, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Créditos, Transferência das Debêntures e Outras Avenças”, a ser celebrado entre a Emissora, o Subscritor e a Securitizadora.  As Debêntures que não venham a ser integralizadas até o encerramento da distribuição dos CRI serão automaticamente canceladas, conforme termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. | | | | | | | | | | |

São Paulo, [●] de [●] de 2018.

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **SDA ADMINISTRACAO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.** |
| *Subscritor* |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **SPE JATOBÁ LOTEAMENTO S.A.** |
| *Emissora* |

|  |  |
| --- | --- |
| **TESTEMUNHAS:** |  |
| 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | 2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome:  CPF/MF: | Nome:  CPF/MF |

**Anexo II**

**CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS**

**Anexo III**

**RELATÓRIOS DE DESTINAÇÃO IMOBILIÁRIA**

**Anexo IV**

**DECLARAÇÃO EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO**