
PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.

Celebrado entre

DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.

na qualidade de Emissora,

TRUE SECURITIZADORA S.A.

na qualidade de Debenturista,

AD ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.

na qualidade de Fiadora,

e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

na qualidade de agente fiduciário dos CRI

25 de agosto de 2021

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.

I. Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emissora:

DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, n.º 3.421, 8º andar, Parte B, Jardim Paulista, CEP 01402-001, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o n.º 14.289.798/0001-48, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE n.º 35.300.485.718, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora");

II. de outro lado, na qualidade de debenturista:

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Debenturista");

III. na qualidade de fiadora:

AD ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Marques de Pombal, na cidade de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.874.686/0001-63, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado do Mato Grosso do Sul ("JUCEMS") sob o NIRE n.º 54.300.006.343, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Fiadora");

IV. e, ainda, na qualidade de interveniente anuente:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira devidamente autorizada pelo Banco Central, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 466, Bloco B, conj. 1401 - Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o n.º 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário dos CRI"),

sendo a Emissora, a Debenturista, a Fiadora e o Agente Fiduciário e doravante designados, em conjunto, como "Partes" e, individualmente, como "Parte",

CONSIDERANDO QUE:

- (i) na Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas da Emissora realizada em 14 de junho de 2021 ("AGE da Emissora"), foram deliberadas e aprovadas, dentre outras matérias: (a) a realização da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada, da Emissora ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no *caput* do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e com seu estatuto social; e (b) a realização da operação de Securitização (conforme definido abaixo);
- (ii) em 14 de junho de 2021, foi celebrado o "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Damha Urbanizadora II Administração e Participações S.A.*" entre a Emissora, a Debenturista, o Agente Fiduciário dos CRI e a Fiadora ("Escritura de Emissão"), o qual foi registrado (a) no 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob o nº 2.216.806, em 24 de junho de 2021; (b) no 4º Ofício de Notas e Títulos e Documentos da Comarca de Campo Grande – MS sob o nº 326524, em 25 de junho de 2021; e (c) na JUCESP sob o nº ED003945-7/000, em 23 de junho de 2021, por meio do qual foi regulada a Emissão;
- (iii) as Debêntures foram integralmente subscritas e integralizadas pela Debenturista, a qual se tornou credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, prêmios, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários");
- (iv) a Securitizadora realizou a vinculação dos Créditos Imobiliários à 383ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora ("CRI" e "Securitização", respectivamente);
- (v) em 28 de junho de 2021, a Emissora emitiu a Declaração de Condição de Precedente por meio da qual a Emissora se comprometeu em apresentar: (a) protocolo de registro da alteração do Contrato Social da Paço do Lumiar I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; e (b) uma procuração válida outorgada pelo parceiro terrenista Coqueiros

Empreendimentos Imobiliários Ltda. no âmbito do respectivo Contrato de Parceria celebrado pela Empreendimentos Imobiliários Damha – Aracajú I – SPE Ltda., entre outros assuntos;

- (vi)** em 25 de agosto de 2021, os titulares dos CRI aprovaram, em assembleia geral de titulares de CRI especialmente convocada para esse fim, dentre outras matérias, a (a) alteração de determinadas condições precedentes, e (b) alteração da Cláusula 7.6.3 da Escritura de Emissão, bem como a celebração do presente Aditamento e do aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária (“AGCRI”).

vêm, por esta e na melhor forma de direito, firmar o presente “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Damha Urbanizadora II Administração e Participações S.A.*” (“Aditamento”), nos termos e condições abaixo.

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula e não definidos, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído na Escritura de Emissão.

CLÁUSULA PRIMEIRA – AUTORIZAÇÃO E REQUISITOS

1.1. Este Aditamento será apresentado para inscrição na JUCESP, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de sua celebração.

1.1.1. A Emissora deverá enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário, 1 (uma) via eletrônica (formato pdf), deste Aditamento devidamente inscrito na JUCESP, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da efetiva inscrição na JUCESP.

1.1.2. Adicionalmente, a Emissora compromete-se, às suas expensas, a (i) efetuar o protocolo deste Aditamento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e da cidade de Campo Grande, Estado do Mato Grosso do Sul (“Cartórios de Títulos e Documentos”), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da assinatura deste Aditamento; e (ii) enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a obtenção do referido registro deste Aditamento nos Cartórios de Títulos e Documentos, 1 (uma) cópia digitalizada da via devidamente registrada em cada cartório.

CLÁUSULA SEGUNDA – ADITAMENTO

2.1. Pelo presente Aditamento, resolvem as Partes, em decorrência das aprovações e considerações acima expostas:

- (i) Alterar a alínea (ix) da Cláusula 7.23 da Escritura de Emissão, a fim de excluir determinada a condição precedente relacionada ao protocolo da alteração do contrato social da Paço do Lumiar I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. perante a competente junta comercial do Estado do Maranhão, a qual passará a vigorar com a seguinte redação:

"7.23. Condições Precedentes. São condições precedentes à integralização das Debêntures ("Condições Precedentes"):

(ix) o protocolo para registro das alterações dos contratos sociais das Garantidoras que formalizam as Alienação Fiduciária de Quotas perante as competentes juntas comerciais, exceto pelo protocolo da alteração do contrato social da Paço do Lumiar I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.;"

- (ii) Alterar a Cláusula 7.6.3 da Escritura de Emissão, a fim de alterar a base de cálculo do Índice Mínimo de Cobertura, a qual passará a vigorar com a seguinte redação:

"7.6.3. Para os fins de cálculo do Índice Mínimo de Cobertura pela Debenturista, (i) somente serão aceitos os recebíveis objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis que atenderem, cumulativamente, aos seguintes critérios, conforme será verificado pela Certificadora e identificados no relatório mensal a ser enviado à Debenturista: (a) o respectivo contrato de compra venda (a.i) não tenha mais de 2 (duas) parcelas vencidas e não pagas; (a.ii) não tenha sido renegociado mais de 2 (duas) vezes; (a.iii) esteja válido e em vigor; e (b) o loan to value obtido por meio da divisão do valor de venda do respectivo imóvel pelo saldo devedor do respectivo crédito imobiliário ser inferior a 100% (cem por cento) ("LTV")"; (ii) serão desconsideradas para fins do cálculo os Imóveis Garantia pertencentes às Garantidoras cujas Quotas não tenham sido objeto da Alienação Fiduciária de Quotas e os Imóveis Garantia pertencentes às Garantidoras cujas Quotas, recebíveis e/ou os respectivos Imóveis Garantia venham a ser objeto de qualquer evento que imponha outro Ônus e/ou gravame, inclusive penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa similar, de modo a se tornarem inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas; e (iii) não serão considerados os Imóveis Garantia localizados na comarca de Paço do Lumiar, Estado do Maranhão, de propriedade e/ou titularidade da Paço do Lumiar I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.."

CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES

- 3.1.** As Partes, neste ato, declaram que todas as obrigações assumidas na Escritura de Emissão se aplicam a este Aditamento como se aqui estivessem transcritas.

3.2. A Emissora e a Fiadora declaram e garantem, neste ato, que todas as declarações e garantias previstas na Cláusula 10.1. da Escritura de Emissão permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Aditamento, conforme aplicável.

CLÁUSULA QUARTA – RATIFICAÇÃO

4.1. As alterações feitas na Escritura de Emissão por meio deste Aditamento não implicam em novação.

4.2. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições estabelecidas na Escritura de Emissão, que não tenham sido expressamente alteradas por este Aditamento.

CLÁUSULA QUINTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Aditamento. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora e/ou da Fiadora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia ao mesmo, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

5.3. Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

5.4. Este Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos do inciso I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento comportam execução específica e se submetem às disposições do artigo 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

5.5. Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

5.6. As partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado **(i)** o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas

Brasileira – ICP-Brasil ou **(ii)** outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória n.º 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Aditamento, bem como seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

5.7. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estar assim justo e contratado, firmam as Partes este Aditamento em 1 (uma) via eletrônica, para o mesmo efeito legal, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo, que também o assinam.

São Paulo, 25 de agosto de 2021.

[Restante da página intencionalmente deixado em branco]

Página de assinaturas 1/4 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Damha Urbanizadora II Administração e Participações S.A.

Pela Emissora:

DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.

Emissora

Nome: Mario Múcio Eugênio Damha

Cargo: Diretor

CPF/ME: 121.006.708-08

Nome: Maria Beatriz Eugênio Damha Ajimasto

Cargo: Diretora

CPF/ME: 097.550.428-22

Página de assinaturas 2/4 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Damha Urbanizadora II Administração e Participações S.A.

Pela Debenturista:

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Debenturista e Securitizadora

Nome: Bruno Ricardo Mancini Rovella

Cargo: Procurador

CPF/ME: 339.864.998-06

Nome: Samuel Henrique Correa da Costa

Cargo: Procurador

CPF/ME: 388.898.608-71

Página de assinaturas 3/4 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Damha Urbanizadora II Administração e Participações S.A.

Pela Fiadora:

AD ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.

Fiadora

Nome: Mario Múcio Eugênio Damha

Cargo: Diretor

CPF/ME: 121.006.708-08

Nome: Maria Beatriz Eugênio Damha Ajimasto

Cargo: Diretora

CPF/ME: 097.550.428-22

Página de assinaturas 4/4 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Damha Urbanizadora II Administração e Participações S.A.

Pelo Agente Fiduciário:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Matheus Gomes Faria

Cargo: Diretor

CPF/ME: 058.133.117-69

Testemunhas:

DocuSigned by:

Gabriel Takashi Maeda

00B7B9A4561344C...

Nome: Gabriel Takashi Maeda

CPF/ME: 350.857.778-32

DocuSigned by:

Rodrigo Raineri Floriano

F396E96B410B413...

Nome: Rodrigo Raineri Floriano

CPF/ME: 402.384.088-25