**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*

[=] de junho de 2021

**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.**

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

**DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.**,sociedade por ações, com sede naAvenida 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”);

1. de outro lado, na qualidade de debenturista:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**,sociedade por ações, com sede na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE n.º 35.300.444.957, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Debenturista” ou “Securitizadora”);

1. 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”);

1. e, 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”),

**CONSIDERANDO QUE:**

1. a Emissora tem interesse em emitir debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, de sua 1ª(primeira) emissão, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, nos termos desta Escritura de Emissão, a serem subscritas e integralizadas de forma privada pela Debenturista;
2. os Recursos (conforme definido abaixo) a serem captados por meio da emissão das Debêntures deverão ser utilizados, exclusivamente, conforme a Destinação de Recursos (conforme definido abaixo) prevista na Cláusula 6 abaixo;
3. após a subscrição e integralização da totalidade das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista será a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão;
4. o Agente Fiduciário dos CRI, a ser contratado por meio do Termo de Securitização, acompanhará a Destinação de Recursos captados com a presente Emissão, nos termos da Cláusula 6 desta Escritura de Emissão;
5. a emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização de créditos imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 383ª série da 1ª emissão da Debenturista, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro nos termos do Termo de Securitização (“Securitização”); e
6. a totalidade dos CRI será distribuída por meio de oferta pública de distribuição em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, da Instrução CVM 414 e das demais disposições legais e regulamentares em vigor (“Oferta”), e serão destinados aos investidores, sendo os investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta ou no mercado secundário, denominados “Titulares dos CRI”.

Resolvem, de comum acordo e em regular forma de direito, celebrar a presente Escritura de Emissão, em observância às cláusulas e condições descritas abaixo.

## **CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES**

## Definições. Para efeitos desta Escritura de Emissão, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos abaixo e, caso não definidos abaixo ou no decorrer desta Escritura de Emissão, deverão ter os significados previstos no Termo de Securitização (a seguir definido):

|  |  |
| --- | --- |
| “Aditamento” | tem o significado atribuído na Cláusula 3.2.1 abaixo. |
| “AD Empreendimentos” | significa a AD Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, naAvenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 3.421, 7º andar, Parte D, Jardim Paulista, CEP 01402-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 66.830.449/0001-95 e com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.210.335.725. |
| “Agente Fiduciário dos CRI” | significa a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., qualificada no Preâmbulo acima. |
| “Amortização Extraordinária Obrigatória” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.15.1 abaixo. |
| “Amortização Extraordinária *Cash Sweep*” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.14 abaixo. |
| “ANBIMA” | significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais. |
| “Alienação Fiduciária de Quotas” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.6 abaixo. |
| “Alienação Fiduciária de Imóvel” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.6 abaixo. |
| “Aprovações Societárias das Garantidoras” | tem o significado atribuído na Cláusula 2.3 abaixo. |
| “Aprovação Societária da Emissora” | tem o significado atribuído na Cláusula 2.1.1 abaixo. |
| “Aprovação Societária da Fiadora” | tem o significado atribuído na Cláusula 2.2.1 abaixo. |
| “Aprovações Societárias” | significa, em conjunto, a Aprovação Societária da Emissora, a Aprovação Societária da Fiadora e as Aprovações Societárias das Garantidoras. |
| “Assembleia Geral de Debenturista” | tem o significado atribuído na Cláusula 11.1 abaixo. |
| “Assembleia Geral de Titulares dos CRI” | significa as Assembleias Gerais de Titulares dos CRI previstas no Termo de Securitização, as quais servirão para deliberações acerca de matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. |
| “Atualização Monetária” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.17 abaixo |
| “Autoridade” | significa qualquer pessoa jurídica (de direito público ou privado), entidades ou órgãos, agentes públicos e/ou qualquer pessoa natural, vinculada, direta ou indiretamente, ao Poder Público na República Federativa do Brasil, quer em nível federal, estadual, distrital ou municipal, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Executivo, Legislativo e/ou Judiciário, entidades da administração pública direta ou indireta, entidades autorreguladoras e/ou qualquer pessoa com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo na República Federativa do Brasil. |
| “Avisos à Debenturista” | tem o significado atribuído na Cláusula 0. |
| “B3” | significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, 7° andar, Centro. |
| “Boletim de Subscrição” | significa o respectivo boletim de subscrição das Debêntures. |
| “Cartório de Títulos e Documentos” | tem o significado atribuído na Cláusula 3.3.1 abaixo. |
| “Certificadora” | significa a **CERTIFICADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**,sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, n.º 213, conjunto n.º 42, CEP 04551-010, bairro Vila Olímpia, e escritório na mesma cidade, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.600, conjunto n.º 142, CEP 04543-000, bairro Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 15.761.956/0001-83. |
| “Cessão Fiduciária de Recebíveis” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.6 abaixo. |
| “CCI” | tem o significado atribuído na Cláusula 5.5.2 abaixo. |
| “CNPJ” | significa no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia. |
| “Código Civil” | significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada. |
| “Código de Processo Civil” | significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada. |
| “Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.15.1 abaixo. |
| “Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.12.1 abaixo. |
| “Condições Precedentes” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.23 abaixo. |
| “Condição Suspensiva da Alienação Fiduciária de Quotas” | significa a condição suspensiva para a eficácia de parte da Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos da Cláusula 1.14 do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. |
| “Condição Suspensiva da Cessão Fiduciária de Recebíveis” | significa a condição suspensiva para a eficácia da Cessão Fiduciária de Recebíveis em relação à parte dos recebíveis, nos termos da Cláusula 1.14 do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. |
| “Conta Centralizadora” | conta do patrimônio separado dos CRI, qual seja, a conta corrente n.º 46575-3, agência 0350, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora. |
| “Conta de Livre Movimentação” | conta(s) corrente(s) a ser(em) indicada(s) pela Emissora à Securitizadora até a primeira Data de Integralização. |
| “Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.6 abaixo. |
| “Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.6 abaixo. |
| “Contratos de Garantia” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.6 abaixo. |
| “Contratos de Parceria Imobiliária” | tem o significado atribuído no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. |
| “Controle” | tem o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações. |
| “CRI 60” | significa a 60ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora. |
| “Cronograma Físico-Financeiro” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.9.3 abaixo. |
| “Custos de Obras” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.9.3 abaixo. |
| “Créditos Imobiliários” | tem o significado atribuído na Cláusula 5.5.1 abaixo |
| “CRI” | significa os certificados de recebíveis imobiliários objeto da 383ª série da 1ª emissão da Securitizadora, emitidos por meio do Termo de Securitização. |
| “CVM” | significa a Comissão de Valores Mobiliários. |
| “Damha Construtora” | significa a Damha Urbanizadora e Construtora Ltda., sociedade empresária limitada, com sede nacidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 3.421, 7º andar, Parte C, Jardim Paulista, CEP 01402-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 49.462.062/0001-04 e com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.200.353.569. |
| “Data de Aniversário” | Significa todo dia [15 (quinze)] de cada mês. |
| “Data de Emissão” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.1 abaixo. |
| “Data de Integralização” | significa a data em que irá ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos previstos nesta Escritura de Emissão. |
| “Data de Pagamento da Remuneração” | significa cada data em que irá ocorrer um evento de pagamento da Remuneração, conforme descritas no Anexo I à presente Escritura de Emissão. |
| “Data de Pagamento das Debêntures” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.16 abaixo. |
| “Data de Vencimento” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.2 abaixo. |
| “Datas de Verificação” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.6.4 abaixo |
| “Debêntures” | tem o significado atribuído na Cláusula 2.1.1 abaixo. |
| “Debenturista” ou “Securitizadora” | significa a True Securitizadora S.A., qualificada no preâmbulo. |
| “Despesas Flat” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.35.1 abaixo. |
| “Despesas Recorrentes” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.35.1 abaixo. |
| “Destinação dos Recursos” | tem o significado atribuído na Cláusula 6.1 abaixo. |
| “Dia Útil” | significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil. |
| “Documentos da Operação” | conforme definidos no Termo de Securitização, significa, em conjunto, **(i)** esta Escritura de Emissão; **(ii)** o boletim de subscrição das Debêntures; **(iii)** os Contratos de Garantia; **(iv)** o Termo de Securitização; **(v)** a Escritura de Emissão de CCI; **(vi)** cada boletim de subscrição dos CRI; **(vii)** a declaração de investidor profissional; e **(viii)** os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta. |
| “DOESP” | significa Diário Oficial do Estado de São Paulo. |
| “Encalso” | significa **Encalso Construções Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, n.º 3.421, 7º andar, conjunto 714B, Jardim Paulista, CEP 01401-001, inscrita no CNPJ sob o n.º 55.333.769/0001-13. [**Nota Mattos Filho**: Por favor enviar documentação societária referente à Encalso.] |
| “Efeito Adverso Relevante” | significa a ocorrência de qualquer evento ou situação que cause alteração adversa e relevante nos negócios, nas condições econômicas, financeiras, reputacionais, socioambientais ou operacionais da Emissora, da Fiadorae/ou na capacidade da Emissora e/ou da Fiadora, na qualidade de garantidora, de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação. |
| “Emissão” | tem o significado atribuído na Cláusula 2.1.1 abaixo. |
| “Emissora” | significa a Damha Urbanizadora II Administração e Participações S.A., qualificada no preâmbulo. |
| “Escritura de Emissão” | significa o presente “*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.*”. |
| “Escritura de Emissão de CCI” | tem o significado atribuído na Cláusula 5.5.2 abaixo. |
| “Escriturador das Debêntures” | significa a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, qualificada no considerando D acima. |
| “Evento de Amortização Extraordinária Obrigatória” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.15 abaixo. |
| “Eventos de Vencimento Antecipado Automático” | tem o significado atribuído na Cláusula 8.1 abaixo. |
| “Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático” | tem o significado atribuído na Cláusula 8.2 abaixo. |
| “Eventos de Vencimento Antecipado” | em conjunto, Evento de Vencimento Antecipado Automático e Vencimento Antecipado Não Automático. |
| “Feira de Santana – Village II” | significa o empreendimento imobiliário composto por 689 lotes, registrado(s) na(s) matrícula(s) 41.486 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Feira de Santana, localizado no município de Feira de Santana, Estado da Bahia, de propriedade da Empreendimentos Imobiliários Damha Feira de Santana I SPE Ltda. |
| “Fiadora” | significa a AD Administração e Participações S.A., qualificada no preâmbulo. |
| “Fiança” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.6.5 abaixo. |
| “Fiança Acionistas” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.7.12 abaixo. |
| “Fundo de Despesas” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.10 abaixo. |
| “Fundo de Obra” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.8 abaixo. |
| “Fundos de Reserva” | significa, em conjunto, o Fundo de Obra e o Fundo de Reserva – Pagamento da Dívida. |
| “Fundo de Reserva – Pagamento da Dívida” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.8 abaixo |
| “Garantias” | significa em conjunto, a Fiança, a Fiança Acionistas, caso aplicável, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis. |
| “Garantidoras” | significa, em conjunto, Empreendimentos Imobiliários Damha Assis I SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – São Paulo II – SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha Parahyba I SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – Feira de Santana I – SPE Ltda., Damha Santa Mônica Empreendimentos Imobiliários Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – Ipiguá I – SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – Limeira I – SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – Marília I – SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol I – SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – São Paulo 42 – SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – São José do Rio Preto I – SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – São José do Rio Preto II – SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha São José do Rio Preto V SPE Ltda., Paço do Lumiar I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – Aracajú I – SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha – São Paulo XXX – SPE Ltda. |
| “Garantias Reais” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.6 abaixo. |
| “Grupo Econômico” | significa o conjunto formado pela Emissora, pela Fiadora e suas Controladas, diretas ou indiretas. |
| “IBGE” | significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. |
| “IPCA” | significa Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo. |
| “Imóveis Reembolso” | significa os empreendimentos imobiliários objetos das matrículas indicadas e descritas no Anexo II à presente Escritura de Emissão, os quais serão objeto de Reembolso com os Recursos oriundos das Debêntures. |
| “Imóveis Destinação” | significam, em conjunto, os empreendimentos imobiliários Feira de Santana – Village II e Uberaba – Damha III. |
| “Imóveis Garantia” | significam determinadas unidades dos empreendimentos imobiliários objeto das matrículas indicadas e descritas no Anexo IV à presente Escritura de Emissão. |
| “Imóveis Lastro” | significa, em conjunto, Imóveis Reembolso e Imóveis Destinação, conforme descritos no Anexo II desta Escritura de Emissão. |
| “Imóvel Rural” | significa o imóvel rural localizado na Área Remanescente "B" no Parque Eco Esportivo Damha, na Cidade de São Carlos, Estado de São Paulo, registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos/SP na matrícula nº 127.159. |
| “Índice Mínimo de Cobertura” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.6.1 abaixo. |
| “Instrução CVM 414” | significa a Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada. |
| “Instrução CVM 476” | significa a Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada. |
| “Investimento” | tem o significado atribuído na Cláusula 6.1 abaixo. |
| “Investimentos Permitidos” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.11 abaixo. |
| “JUCEMS” | significa a Junta Comercial do Estado do Mato Grosso do Sul. |
| “JUCESP” | significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo. |
| “Juros Moratórios” | tem o significado atribuído na Cláusula 0 abaixo. |
| “Lei 14.030/2020” | significa a Lei n.º 14.030, de 29 de julho de 2020, conforme alterada. |
| “Lei 9.514” | significa a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada. |
| “Lei de Lavagem de Dinheiro” | significa a Lei n.º 9.617, de 3 de março de 1998, conforme alterada. |
| “Lei de Mercado de Capitais” | significa a Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada. |
| “Lei das Sociedades por Ações” | significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada. |
| “Legislação Socioambiental” | significa a legislação ambiental em vigor, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, à medicina do trabalho, ao patrimônio histórico e cultural, à sustentabilidade, bem como as demais legislações e regulamentações socioambientais, trabalhistas e previdenciárias supletivas, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas ao combate ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, bem como a crimes contra o meio ambiente. |
| “LTV” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.6.1 abaixo. |
| “Maria Beatriz” | significa a Sra. Maria Beatriz Eugênia Damha Ajimasto. |
| “Medidor de Obras” | significa a Engebanc Engenharia e Serviços Ltda. |
| “Multa” | tem o significado atribuído na Cláusula 0 abaixo. |
| “Normas Anticorrupção” | significa qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, a *UK Bribery Act* de 2010, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e aConvenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE)*,* conforme aplicáveis. |
| “Notificação de Descumprimento” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.7.1 abaixo. |
| “Obrigação Financeira” | significa qualquer valor devido em decorrência de: **(i)**empréstimos, mútuos, financiamento e outras dívidas financeiras onerosas, incluindo, sem limitação, debêntures, letras de câmbio, notas promissórias ou instrumentos similares no Brasil e/ou no exterior, operações de arrendamento mercantil, incluindo *leasing* financeiro, *sale and leaseback*, ou qualquer outra espécie de arrendamento admitida pela legislação aplicável; **(ii)**saldo líquido das operações ativas e passivas com derivativos em que a Emissora e/ou a Fiadora, conforme o caso, ainda que na condição de garantidora, seja parte; **(iii)**aquisições de ativos, incluindo imóveis, a pagar referentes a investimentos realizados por meio de aquisições de participações societárias em sociedades não consolidados nas demonstrações financeiras da Emissora e/ou da Fiadora, conforme o caso; e **(iv)**cartas de crédito, avais, fianças, coobrigações e demais garantias prestadas em benefício de empresas não consolidadas nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora e/ou da Fiadora, conforme o caso. |
| “Obrigações Garantidas” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.6 abaixo. |
| “Oferta” | tem o significado atribuído no considerando F acima |
| “Ônus” e o verbo correlato “Onerar” | significa qualquer hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ainda que sob condição suspensiva, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima. |
| “Operação de Securitização” | significa a operação estruturada de securitização de créditos imobiliários que resultará na emissão dos CRI, a ser disciplinada pelo Termo de Securitização. |
| “Orçamento” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.9.3 abaixo. |
| “Parte” | significa, indistintamente, cada parte desta Escritura de Emissão. |
| “Partes Indenizadas” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.36 abaixo. |
| “Período de Capitalização” | significa o intervalo de tempo que se inicia a partir da primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Aniversário imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e termina na respectiva Data de Aniversário, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento ou, ainda, a data em que ocorrer o vencimento antecipado e/ou resgate antecipado, conforme o caso. |
| “Período de Verificação” | tem o significado atribuído na Cláusula 6.3.4 abaixo. |
| “Preço de Integralização” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.24 abaixo. |
| “Prêmio do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.13(iii) abaixo. |
| “Quotas” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.6 abaixo. |
| “Quotistas das Garantidoras” | significa, em conjunto, a Emissora, a AD Empreendimentos, a Damha Construtora e a Maria Beatriz Eugênia Damha Ajimasto. |
| “Recursos” | tem o significado atribuído na Cláusula 6.1 abaixo. |
| “Relatório de Contas a Pagar” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.9.6 abaixo. |
| “Relatórios de Obras” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.9.3 abaixo. |
| “Recursos dos Empreendimentos” | significa 50% (cinquenta por cento) dos recebíveis líquidos objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, oriundos das vendas das unidades autônomas dos Imóveis Garantia recebidos pela Emissora, no mês imediatamente anterior ao mês da respectiva Data de Pagamento das Debêntures, conforme aplicável, descontados os valores de impostos e comissões sobre as vendas, conforme vier a ser informado pela Emissora, observado que tal percentual poderá ser aumentado para até 100% (cem por cento) em caso de insuficiência dos recursos para quitação da Remuneração e da Amortização Programada das Debêntures ou em caso de inadimplemento das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão. |
| “Relatório de Verificação” | tem o significado atribuído na Cláusula 6.3.4 abaixo. |
| “Remuneração” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.18 abaixo. |
| “Remuneração dos CRI” | a remuneração que será paga aos Titulares dos CRI nos termos do Termo de Securitização. |
| “Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.13 abaixo. |
| “Resgate Antecipado Obrigatório” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.12.1 abaixo. |
| “Securitização” | tem o significado atribuído no considerando E acima. |
| “SFH” | significa Sistema Financeiro da Habitação. |
| “Termo de Securitização” | significa o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 383ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*”, a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI. |
| “Titulares dos CRI” | tem o significado atribuído no considerando F acima |
| “TVO” | significa Termo de Verificação de Obra. |
| “Uberaba – Damha III” | significa o empreendimento imobiliário composto por 563 lotes, registrado(s) na(s) matrícula(s) 90.647 1º do Cartório de Registro de Imóveis de Uberaba, localizado no município de Uberaba, Estado de Minas Gerais, de propriedade da Empreendimentos Imobiliários Damha São Paulo XXX - SPE Ltda. |
| “Valor Devido Antecipadamente” | tem o significado atribuído na Cláusula 8.4 abaixo. |
| “Valor do Fundo de Reserva – Pagamento da Dívida” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.9.2 abaixo. |
| **“Valor Nominal Unitário”** | tem o significado atribuído na Cláusula 7.3 abaixo. |
| “Valor Nominal Unitário Atualizado” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.17. |
| “Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI” | o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI conforme definido no Termo de Securitização. |
| “Valor Total da Emissão” | tem o significado atribuído na Cláusula 5.2 abaixo. |
| “Valor da Amortização Extraordinária *Cash Sweep”* | tem o significado atribuído na Cláusula 7.14.3 abaixo. |
| “Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.13 abaixo. |
| “Vencimento Antecipado Automático” | tem o significado atribuído na Cláusula 8.1 abaixo. |
| “Vencimento Antecipado Não Automático” | tem o significado atribuído na Cláusula 8.2 abaixo. |
| “Vencimento Antecipado” | significa em conjunto, Vencimento Antecipado Automático e Vencimento Antecipado Não Automático. |

* 1. **Interpretações.**

Para efeitos desta Escritura de Emissão, a menos que o contexto exija de outra forma:

1. qualquer referência feita nesta Escritura de Emissão a uma cláusula, item ou anexo, deverá ser à cláusula, item ou anexo desta Escritura de Emissão, salvo previsão expressa em contrário;
2. 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;
3. qualquer referência a “R$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
4. quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura de Emissão não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
5. 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;
6. 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;
7. o preâmbulo e os anexos integram esta Escritura de Emissão e deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo desta Escritura de Emissão, sendo certo que qualquer referência a esta Escritura de Emissão deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os anexos;
8. referências a esta Escritura de Emissão ou a quaisquer outros documentos devem ser interpretadas como referências a esta Escritura de Emissão ou a tal outro documento, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
9. 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;
10. os títulos das cláusulas, sub-cláusulas, anexos, partes e parágrafos são apenas para conveniência e não afetam a interpretação desta Escritura de Emissão; e
11. esta Escritura de Emissão será interpretada como tendo sido redigida conjuntamente pelos seus signatários e nenhuma presunção ou ônus de prova deverá ser criado em favor ou contra qualquer de tais partes em razão da autoria de qualquer das disposições ou estipulações desta Escritura de Emissão.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - AUTORIZAÇÃO SOCIETÁRIA**

## **Autorização Societária da Emissora**

## A presente Escritura de Emissão é celebrada com base nas deliberações aprovadas na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em [=] de junho de 2021 (“Aprovação Societária da Emissora”), na qual foram deliberados e aprovados, entre outras matérias, **(i)**os termos e condições da 1ª (primeira) emissão de debêntures 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), nos termos do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações; **(ii)** a realização da Operação de Securitização (conforme definido abaixo); **(iii)** a outorga da Alienação Fiduciária de Quotas das Garantidoras; e **(iv)** a autorização à diretoria da Emissora para tomar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Operação de Securitização.

## **Autorização Societária da Fiadora**

## A fiança prestada pela Fiadora é outorgada com base na deliberação aprovada na Assembleia Geral de Acionistas da Fiadora, realizada em [=] de junho de 2021 (“Aprovação Societária da Fiadora”), sendo que a Aprovação Societária da Fiadora será **(i)** arquivada na JUCEMS; e **(ii)** publicada de acordo com o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

## **Autorização Societária das Garantidoras**

## A Cessão Fiduciária de Recebíveis é outorgada com base nas deliberações aprovadas nas respectivas Reuniões de Sócios das Garantidoras, realizadas em [=] de junho de 2021 (“Aprovações Societárias das Garantidoras”), sendo que as Aprovações Societárias das Garantidoras serão arquivadas na competente junta comercial.

## A Alienação Fiduciária de Quotas é outorgada com base nas deliberações aprovadas nas respectivas Reuniões de Sócios das Quotistas das Garantidoras, realizadas em [=] de junho de 2021 (“Aprovações Societárias das Quotistas”), sendo que as Aprovações Societárias das Quotistas serão arquivadas na competente junta comercial.

## A Alienação Fiduciária de Imóvel é outorgada com base nas deliberações aprovadas na Reunião de Sócios da Encalso, realizada em [=] de junho de 2021 (“Aprovação Societária da Encalso”, em conjunto com as Aprovações Societárias das Garantidoras e as Aprovações Societárias das Quotistas, as “Aprovações Societárias das Garantias”), sendo que a Aprovação Societária da Encalso será arquivada na competente junta comercial.

## Cada Garantidora, Quotistas das Garantidoras e a Encalso deverá entregar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data do efetivo arquivamento, 1 (uma) cópia da ata da respectiva Aprovações Societárias das Garantidoras devidamente arquivada na junta comercial competente.

## **CLÁUSULA TERCEIRA - REQUISITOS**

## **Arquivamento e Publicação da Aprovação Societária da Emissora, da Aprovação Societária da Fiadora e das Aprovações Societárias das Garantidoras**

## Nos termos do artigo 62, inciso I, e artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, **(i)** a ata da Aprovação Societária da Emissora será **(a)** arquivada na JUCESP; e **(b****)** publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo (“DOESP”) e no jornal “[=]”; e **(ii)** a ata da Aprovação Societária da Fiadora será **(a)** arquivada na JUCEMS; **(b)** publicada no [=] e no jornal “[=]”, em ambos os casos, de acordo com o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações; e **(iii)** as atas das Aprovações Societárias das Garantidoras serão arquivadas nas juntas comerciais competentes.

## Os atos societários relacionados à Emissão que eventualmente venham a ser realizados após o arquivamento desta Escritura de Emissão também serão, de acordo com a legislação em vigor, arquivados na JUCESP ou na JUCEMS, conforme o caso, e publicados de acordo com o estabelecido na legislação aplicável.

## A Emissora, a Fiadora e as Garantidoras, conforme o caso, deverão entregar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data do efetivo arquivamento, 1 (uma) cópia da ata das Aprovações Societárias devidamente arquivadas na junta comercial competente.

## **Inscrição da Escritura de Emissão na JUCESP**

## A presente Escritura de Emissão, e seus eventuais aditamentos, serão devidamente inscritos na JUCESP, pela Emissora e às suas expensas, nos termos do artigo 62, inciso II, e parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações.

## A Emissora compromete-se, às suas expensas, a **(i)** efetuar o protocolo desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer aditamento à Escritura de Emissão (“Aditamento”) na JUCESP, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de assinatura do respectivo instrumento; 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 desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer Aditamento na JUCESP, 1 (uma) cópia digitalizada da via devidamente registrada na JUCESP. A Emissora envidará seus melhores esforços para que a Escritura de Emissão venha a ser registrada pela JUCESP no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do protocolo, observado os termos do artigo 6 da Lei 14.030/2020, podendo ser automaticamente prorrogado por igual período em caso de exigências apresentadas pela JUCESP, sem a necessidade de qualquer manifestação ou aprovação da Debenturista ou dos Titulares dos CRI.

## **Registro da Escritura de Emissão nos Registros de Títulos e Documentos**

## Adicionalmente e sem prejuízo ao disposto acima, para todos os fins e efeitos legais, especialmente em virtude da fiança prestada pela Fiadora, a Emissora compromete-se, às suas expensas, a **(i)** efetuar o protocolo desta Escritura de Emissão e seus eventuais Aditamentos, no Cartório 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 desta Escritura de Emissão ou do Aditamento; **(ii)** enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a obtenção do referido registro desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer Aditamento nos Cartórios de Títulos e Documentos, 1 (uma) cópia digitalizada da via devidamente registrada nos Cartórios de Títulos e Documentos.

## **Registro da Emissão pela CVM ou pela ANBIMA**

## A Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou perante a ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada para Debenturista, sem qualquer esforço de venda ou colocação perante investidores, ou intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição, razão pela qual a Emissão fica dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19 da Lei de Mercado de Capitais.

## **Dispensa de Registro para Distribuição e Negociação**

## As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização. A escrituração das Debêntures será realizada em conformidade com os procedimentos do Escriturador das Debêntures.

## **CLÁUSULA QUARTA - OBJETO SOCIAL DA EMISSORA**

## Objeto Social da Emissora. De acordo com o estatuto social, a Emissora tem por objeto social: **(i)** a administração de bens próprios; e **(ii)** gestão de participações societárias em outras sociedades afins, como sócia, quotista ou acionista.

## **CLÁUSULA QUINTA - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

## Número da Emissão. A presente Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora.

## Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão é de R$48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais), na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”).

## Séries. A Emissão será realizada em série única.

## Quantidade. Serão emitidas 48.000 (quarenta e oito mil) Debêntures.

## Vinculação à Emissão de CRI. A partir da primeira Data de Integralização, as Debêntures serão vinculadas aos CRI, sendo certo que os CRI serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476 e do Termo de Securitização.

## Após a subscrição e integralização das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista será a única titular das Debêntures, passando a ser 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 desta Escritura de Emissão, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável (“Créditos Imobiliários”).

## A Securitizadora emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários (“CCI”) a ser vinculada ao CRI por meio do Termo de Securitização, por meio do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*” a ser celebrada entre a Debenturista e a instituição custodiante (“Escritura de Emissão de CCI”).

## Em vista da vinculação mencionada na Cláusula 5.5 acima, a Emissora tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures pela Securitizadora, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma dos artigos 9º e 16 da Lei 9.514, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista. Neste sentido, os Créditos Imobiliários: **(i)** constituem Patrimônio Separado, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio da Securitizadora em nenhuma hipótese; **(ii)** permanecerão segregados do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI; **(iii)** destinam-se exclusivamente ao pagamento das Debêntures e, consequentemente, dos CRI aos quais estão vinculados, bem como dos respectivos custos da administração; **(iv)** estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos no Termo de Securitização; **(v)** não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos no Termo de Securitização; e **(vi)** somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão vinculados.

## **CLÁUSULA SEXTA - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

## Destinação dos Recursos*.* Nos termos das Cláusulas 6.2 e 6.3 abaixo, os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a Emissão (“Recursos”) serão destinados: **(i)** ao reembolso de gastos, custos e despesas de natureza imobiliária, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma dos Imóveis Reembolso, incorridos pela Emissora, no máximo, nos 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da distribuição dos CRI, conforme planilha presente no Anexo VII (“Reembolso”); e **(ii)** ao pagamento de despesas e gastos imobiliários futuros diretamente relacionados à aquisição de terrenos, construção e desenvolvimento dos Imóveis Destinação (“Investimento” e, em conjunto com o Reembolso, a “Destinação dos Recursos”), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro, conforme previsto no Anexo V, e o cronograma indicativo da destinação dos recursos previsto no Anexo III desta Escritura de Emissão, observadas as disposições descritas nas Cláusulas abaixo.

## *Destinação dos Recursos - Reembolso*. A Emissora declara ter encaminhado ao Agente Fiduciário dos CRI, comprovantes de transferências eletrônicas bancárias, boletins de subscrição, documentos societários, termos de quitação e outros documentos relevantes, que comprovam os desembolsos realizados e justificam os reembolsos de gastos e despesas de natureza imobiliária em relação aos Imóveis Reembolso. Com base em referida documentação, o Agente Fiduciário dos CRI confirmou, em data anterior à data de assinatura desta Escritura de Emissão, o emprego dos Recursos obtidos com a emissão das Debêntures para o Reembolso.

## Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, a qualquer tempo, solicitar, a Emissora quaisquer documentos (contratos, notas fiscais, faturas, recibos, dentre outros) e informações necessárias relacionadas ao Reembolso, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, desde que com a devida justificativa.

## Caso os documentos referidos na Cláusula 6.2.1 acima sejam solicitados por Autoridades em prazo inferior ao mencionado acima, a Emissora deverá disponibilizar tais documentos e informações ora referidos em até 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI de quaisquer solicitações efetuadas por Autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

## A Emissora prestou contas ao Agente Fiduciário dos CRI sobre a destinação dos recursos do Reembolso previamente às assinaturas da presente Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, mediante a apresentação de cópias dos comprovantes das despesas elencadas no Anexo VII desta Escritura de Emissão.

## Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora presumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos eventualmente encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Emissora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, objeto da destinação dos recursos do Reembolso, ou ainda qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações encaminhadas nos termos das cláusulas acima.

## *Destinação dos Recursos - Investimento*. As Partes reconhecem desde já que o cronograma constante Anexo III desta Escritura de Emissão é meramente indicativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo: **(i)** não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a presente Escritura de Emissão e/ou o Termo de Securitização e/ou a Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI.

## A Emissora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão a ser destinada a cada Imóvel Lastro, indicado no Anexo V desta Escritura de Emissão, independentemente da anuência prévia da Debenturista e/ou dos Titulares dos CRI. A alteração dos percentuais destinados a cada Imóvel Lastro indicados no Anexo V será: **(i)** informada ao Agente Fiduciário dos CRI semestralmente ou, a critério da Debenturista, em prazo inferior, por meio do envio de notificação pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI; e **(ii)** precedida de Aditamentos à presente Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação pela Debenturista e pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais não dependerão de anuência prévia da Debenturista e/ou dos Titulares de CRI.

## A Emissora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento, vincular novos imóveis aos CRI, incluindo-os no âmbito do Investimento a ser realizado com os recursos captados com a presente Emissão, sendo certo que a alteração dos Imóveis Destinação aqui mencionada será precedida de: **(i)** anuência prévia de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação; e **(ii)** Aditamentos à presente Escritura de Emissão, ao Termo de Securitização e aos demais documentos da Operação de Securitização, conforme o caso, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora à Securitizadora, solicitando a referida inclusão.

## Os Recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula 6, até **(i)** a data de vencimento dos CRI, conforme definida no Termo de Securitização; ou **(ii)** que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

## A Emissora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI sobre a destinação dos recursos obtidos com a Emissão para a realização do Investimento: **(i)** semestralmente, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Data de Emissão (“Período de Verificação”), por meio do envio de relatório substancialmente na forma do Anexo IX desta Escritura de Emissão (“Relatório de Verificação”), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Emissora para o Investimento durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado dos Documentos Comprobatórios (conforme abaixo definido); **(ii)** em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que ocorrer o vencimento (ordinário ou antecipado) e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures, por meio do envio de Relatório de Verificação, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Emissora para o Investimento durante o período entre o término do último Período de Verificação e a data do referido vencimento e/ou resgate; e **(iii)** sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, especialmente após questionamento de qualquer Autoridade, no prazo estabelecido por esta.

* + - 1. Sem prejuízo do disposto acima, as obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à destinação de recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.
    1. Para fins do disposto na Cláusula 6.3.4 acima, a Emissora enviará juntamente com o Relatório de Verificação **(i)**boletim de subscrição, livro de registro de ações e/ou extrato de custódia, organograma societário, aprovações societárias, contrato e/ou estatuto social, balanços, extratos referentes a capital social e patrimônio especial e demais documentos comprobatórios, conforme aplicáveis; e **(ii)** os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Imóveis Destinação (tais como, contratos, escrituras, pedidos, notas fiscais, entre outros, acompanhados de seus arquivos no formato “XML”, comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários) (“Documentos Comprobatórios”).
    2. O Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base nos documentos encaminhados nos termos da presente Cláusula e nos Documentos Comprobatórios, o cumprimento, pela Emissora, da efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta Emissão nos termos previstos nesta Cláusula Sexta. O Agente Fiduciário compromete-se, ainda, a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a referida verificação.
    3. Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade por tal verificação das informações técnicas e financeiras de tais documentos.
    4. Os Recursos destinados ao Investimento poderão ser transferidos para subsidiárias da Emissora por meio de aumento de capital social e/ou adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC, com o objetivo de cumprir com a destinação de recursos prevista nesta Cláusula.

## Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão, nos termos da presente Escritura de Emissão, o que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, a Emissora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata a Cláusula 6.3 acima.

## A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização pela Emissora dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula. O valor da indenização prevista nesta Cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Total da Emissão, acrescido **(i)** da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido) ou a Data de Pagamento de Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e **(ii)** dos Encargos Moratórios, se e caso aplicável.

## O descumprimento das obrigações dispostas nesta Cláusula deverá ser informado pelo Agente Fiduciário dos CRI à Debenturista, e poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures, na forma prevista na Cláusula 8 abaixo.

## A Emissora se obriga, desde já, a destinar todo o valor relativo aos Recursos desembolsados na forma acima estabelecida, independentemente da realização, pela Emissora, do Resgate Antecipado Facultativo e/ou do Vencimento Antecipado das Debêntures, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI verificar o emprego de tais Recursos, conforme estabelecido nesta Escritura de Emissão.

## A Emissora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos oriundos da presente Emissão, nos termos desta Escritura de Emissão.

## A Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, declara ao Agente Fiduciário dos CRI que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários de sua emissão, nos termos do Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA SÉTIMA - CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**

## Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será [=] de junho de 2021.

## Prazo e Data de Vencimento das Debêntures. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo, Resgate Antecipado Obrigatório e/ou do Vencimento Antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, as Debêntures terão vencimento no prazo de [=] ([=]) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em [=] de junho de 2026 (“Data de Vencimento”).

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

## *Forma e Conversibilidade*. As Debêntures serão da forma nominativa, escritural, sem a emissão de cautelas ou de certificados, e não serão conversíveis em ações.

## *Espécie*. As Debêntures serão da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, nos termos da Cláusula 7.6.5 abaixo.

## *Garantias Reais*. Em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento **(i)** de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações assumidas pela Emissora perante a Debenturista no âmbito desta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, conforme o caso, em especial, mas sem se limitar, ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, à Atualização Monetária, à Remuneração (conforme definido abaixo), ao Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, ao Valor do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures (conforme definido abaixo) e aos Encargos Moratórios; e **(ii)** de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação aos CRI e à CCI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos créditos imobiliários oriundos das Debêntures e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios razoáveis, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, multas e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido devidamente comprovada pela instituição custodiante da CCI e do Agente Fiduciário dos CRI (incluindo suas remunerações) e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) para arcar com tais custos (em conjunto, as “Obrigações Garantidas”), será constituída em benefício da Debenturista:

## cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis, de titularidade das Garantidoras e da Emissora, presentes e futuros, oriundos da venda de unidades dos empreendimentos listados no Anexo IV (“Imóveis Garantia”), de propriedade das Garantidoras (“Cessão Fiduciária de Recebíveis”), por meio da assinatura e registro do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*”, celebrado entre a Debenturista, na qualidade de credora, as Garantidoras e a Emissora, na qualidade de cedentes, e o Agente Fiduciário dos CRI (“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”);

## alienação fiduciária sobre as quotas, presentes e futuras, de emissão das Garantidoras de titularidade das Quotistas das Garantidoras, representativas de 100% (cem por cento) do capital social das Garantidoras (“Quotas”), bem como a cessão fiduciária de todos os frutos, rendimentos, direitos, proventos, lucros, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos relacionados às Quotas a que faça jus as respectivas alienantes, conforme aplicável (“Alienação Fiduciária de Quotas”), por meio da assinatura, registro e averbação dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrados entre a Debenturista, na qualidade de credora, a Emissora e as Quotistas das Garantidoras, na qualidade de alienantes, e as Garantidoras na qualidade de intervenientes anuentes, conforme o caso (“Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas”); e

## alienação fiduciária do Imóvel Rural (“Alienação Fiduciária de Imóvel” e, em conjunto a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis, as “Garantias Reais”), por meio da assinatura e registro do [“*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”], celebrado entre a Debenturista, na qualidade de credora, a Encalso, na qualidade de alienante fiduciante, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel” e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, os “Contratos de Garantia”).

## Cobertura Mínima das Garantias Reais. A partir da primeira Data de Integralização até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, a Emissora deverá manter uma razão mínima de garantia de 200% (duzentos por cento), correspondente à soma **(i)** (i.a.) de 70% (setenta por cento) do valor de venda dos Imóveis Garantia ainda em estoque (i.e. não alienados ou prometidos à venda), calculado com base no valor médio de venda, líquido de impostos e corretagem, do metro quadrado das unidades que compõem os Imóveis Garantia do mesmo empreendimento nos últimos 3 (três) meses, a ser aferido pela Emissora e verificado pela Certificadora ou (i.b) caso não tenham ocorrido vendas no respectivo período, deverá ser utilizado o valor médio do metro quadrado das últimas 3 (três) vendas, líquido de impostos e corretagem, realizadas no mesmo empreendimento, aplicando-se um desconto de 10% (dez) por cento, com (i.c) o valor do saldo devedor dos recebíveis objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis que atendam aos critérios de elegibilidade previstos na Cláusula 7.6.3 abaixo, no âmbito dos respectivos contratos de compra e venda, dividido **(ii)** pelo saldo devedor das Debêntures (“Índice Mínimo de Cobertura”). [**Nota Damha**: Será enviado no fechamento mensal pela Certificadora.]

## Para fins da Cláusula 7.6.1 acima, **(i)** a Emissora deverá enviar à Securitizadora e à Certificadora, mensalmente, até o 2º (segundo) Dia Útil de cada mês, o valor dos Imóveis Garantia em estoque, acompanhado de planilha constando todas as unidades comercializadas no período de 3 (três) meses anteriores ao do mês de referência, data de vendas, unidades em estoque, valor líquido de venda por metro quadrado e as respectivas escrituras de compra e venda que comprovem os valores utilizados para fins do cálculo do Índice Mínimo de Cobertura; e **(ii)** até o 6º (sexto) Dia Útil de cada mês, após o recebimento das informações previstas no inciso (i) acima e das informações a serem enviadas pela Certificadora nos termos do “*Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, a Securitizadora verificará o atendimento do Índice Mínimo de Cobertura. Caso, a qualquer momento, o Índice Mínimo de Cobertura não seja atingido, a Securitizadora enviará Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido na Cláusula 7.15.1 abaixo) e a Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória correspondente ao valor necessário para o cumprimento do Índice Mínimo de Cobertura.

## 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”); e **(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.

## O valor para fins de verificação do cumprimento do LTV será verificado mensalmente a contar da Data de Emissão (as “Datas de Verificação”), pela Certificadora, por meio das respectivas escrituras de compra e venda, as quais deverão ser disponibilizadas pela Emissora à Certificadora no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos de sua lavratura. O cálculo do LTV seguirá no relatório mensal de comportamento mensal da carteira, o qual será enviado pela Certificadora à Securitizadora até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês e que deverá conter a relação dos Créditos Imobiliários elegíveis e o saldo devedor dos créditos posicionado no 2º (segundo) Dia Útil de cada mês. Fica desde já ajustado que a auditoria das escrituras de compra e venda deverá ser realizada em até 30 (trinta) dias da respectiva Data de Verificação e, caso não seja possível concluir a auditoria no mês em questão, tais contratos não serão considerados para o cálculo do LTV, podendo ser integrados ao cálculo do LTV no mês subsequente, caso seja concluída a auditoria, conforme indicado no relatório mensal.

## *Substituição da Alienação Fiduciária de Imóvel*. A Alienação Fiduciária de Imóvel poderá ser substituída por outra garantia no valor mínimo de R$ [=], em conjunto ou separadamente, mediante solicitação da Emissora (“Substituição da AF de Imóvel”). A Substituição da AF de Imóvel deverá ser implementado por meio de alienação fiduciária em garantia de outros imóveis, previamente aceitos pela Debenturista, com base nos laudos de avaliação (“Nova Garantia”), sendo certo que a Alienação Fiduciária de Imóvel somente poderá ser desconstituída quando for verificada a devida constituição da Nova Garantia pela Debenturista, observadas as condições dispostas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel. [**Nota Mattos Filho**: Damha, por favor indicar o valor do passivo.]

## *Garantia Fidejussória*. Em garantia das Obrigações Garantidas, a Fiadora presta fiança em favor da Debenturista, obrigando-se, solidariamente, como fiador e principal pagador pelo cumprimento de todos os valores devidos pela Emissora no âmbito da Emissão e da presente Escritura de Emissão, nos termos a seguir descritos (“Fiança”).

## O valor devido em decorrência das Obrigações Garantidas será pago pela Fiadora nos mesmos termos e condições dos pagamentos realizados pela Emissora em decorrência de suas obrigações assumidas no âmbito da presente Emissão, desde que não quitado ordinariamente pela Emissora, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contado a partir da data de recebimento de comunicação por escrito enviada pela Debenturista à Fiadora, informando o descumprimento de qualquer das Obrigações Garantidas (“Notificação de Descumprimento”), independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Emissora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão. A Notificação de Descumprimento deverá ser imediatamente emitida pela Debenturista após, respeitados os prazos de cura previstos nesta Escritura de Emissão, a ocorrência da falta de pagamento pela Emissora de qualquer valor devido nas datas de pagamento definidas nesta Escritura de Emissão ou quando do vencimento antecipado das Debêntures.

## A Fiadora expressamente renuncia aos benefícios de ordem, direitos e/ou faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 368, 821, 827, 834, 835, 838, e 839 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil.

## Cabe à Debenturista requerer a execução, judicial ou extrajudicial, da Fiança, conforme função que lhe é atribuída, uma vez verificado o descumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, inclusive, mas não exclusivamente, na hipótese de insuficiência de pagamento de quaisquer valores, principais ou acessórios, devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, observadas as disposições da Cláusula 7.7.1 acima. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Debenturista, dos prazos para execução da Fiança em seu favor não ensejará a perda de qualquer direito ou faculdade previsto nesta Escritura de Emissão.

## Após a excussão da Fiança aqui prevista e a liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Fiadora sub-rogar-se-á nos direitos da Debenturista perante a Emissora.

## A Fiadora desde já concorda e obriga-se a somente exigir e/ou demandar da Emissora qualquer valor por ela honrado nos termos da Fiança após a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas.

## Nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá, ainda, ser admitida ou invocada pela Fiadora com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Debenturista.

## A Fiança aqui prevista é prestada em caráter irrevogável e irretratável e entrará em vigor na Data de Emissão, vigendo até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

## A Fiadora desde já reconhece como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data de pagamento integral das Obrigações Garantidas.

## A Fiança aqui prevista poderá ser excutida e exigida pela Debenturista quantas vezes for necessário até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

## As Partes reconhecem o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Debenturista, a seu exclusivo critério, excutir as Garantias em conjunto ou cada uma delas individualmente, indiscriminadamente, para os fins de amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas, ficando ainda estabelecido que a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Debenturista, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

## A Fiança permanecerá válida e plenamente eficaz em caso de aditamentos, alterações e quaisquer outras modificações nesta Escritura de Emissão.

## Caso os acionistas da Emissora (pessoas físicas) concordem em conceder fiança ou qualquer outra forma de garantia fidejussória a terceiros, deve a Emissora fazer com que eles primeiro formalizem fiança à presente Emissão ou, se instados a fazê-lo, fazê-lo no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação nesse sentido, sob pena de configurar um Evento de Vencimento Antecipado, exceto se tal garantia fidejussória for outorgada **(i)** em benefício de operações de financiamento contratadas no âmbito de concessões públicas e/ou **(ii)** para a aquisição de ativos imobiliários no âmbito de **(a)** aquisições de imóveis agrícolas, e **(b)** recompra de imóveis dados em pagamento de obrigações financeiras já existentes desde a data de 10 de março de 2021 (“Fiança Acionistas”).

## Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Atualização Monetária e da Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento); e **(iii)** atualização monetária pela variação acumulada do IPCA/IBGE (“Encargos Moratórios”).

## Fundos de Reserva. Mediante a retenção de que trata a Cláusula 7.25 abaixo, serão constituídos **(i)** um fundo de obras, na Conta Centralizadora, para o pagamento de despesas relacionadas à construção e ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários Feira de Santana – Village II e Uberaba – Damha III, no montante de R$ 25.497.571,96 (vinte e cinco milhões e quatrocentos e noventa e sete mil e quinhentos e setenta e um reais e noventa e seis centavos), sendo R$ 18.938.882,44 (dezoito milhões e novecentos e trinta e oito mil e oitocentos e oitenta e dois reais e quarenta e quatro centavos) para Uberaba – Damha III e R$ 6.558.689,52 (seis milhões e quinhentos e cinquenta e oito mil e seiscentos e oitenta e nove reais e cinquenta e dois centavos) para Feira de Santana - Village II (“Fundo de Obra”); e **(ii)** um fundo de reserva na Conta Centralizadora, no montante inicial de R$ 3.310.817,24 (três milhões e trezentos e dez mil e oitocentos e dezessete reais e vinte e quatro centavos) (“Valor do Fundo de Reserva – Pagamento da Dívida”) (“Fundo de Reserva – Pagamento da Dívida” e, em conjunto com o Fundo de Obra, os “Fundos de Reserva”), observado que, até que ocorra o pagamento da primeira parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, o Fundo de Reserva – Pagamento da Dívida será constituído no montante de R$ 3.310.817,24 (três milhões e trezentos e dez mil e oitocentos e dezessete reais e vinte e quatro centavos).

## O Fundo de Reserva – Pagamento da Dívida será utilizado para sanar eventual inadimplemento pecuniário das Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, **(i)**eventual necessidade de recursos para pagamento das Debêntures; **(ii)**o pagamento de todos e quaisquer custos relacionados à eventual execução ou excussão de uma ou mais Garantias, incluindo, sem limitação, custas extrajudiciais e/ou judiciais, despesas com cartórios de registro de títulos e documentos e de imóveis, emolumentos e demais taxas, honorários advocatícios razoáveis e quaisquer outras despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando a execução e/ou excussão das Garantias, conforme o caso; **(iii)**para fazer frente aos pagamentos das Despesas do Patrimônio Separado recorrentes e extraordinárias, desde que vencidas, não pagas e com valor superior ao comportado pelo respectivo Fundo de Despesas; e **(iv)**para fazer frente a despesas relacionadas à manutenção e gestão de imóveis eventualmente retomados, assim como à eventual contratação de terceiros especializados para gestão e monitoramento dos ativos do CRI, sendo necessária consulta aos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI especialmente convocada para deliberar o valor a ser dispendido com tais despesas.

## Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva – Pagamento da Dívida venham a ser utilizados, a Emissora deverá recompor o Fundo de Reserva – Pagamento da Dívida, com recursos próprios a serem depositados na Conta Centralizadora, no montante correspondente às 3 (três) próximas parcelas vincendas do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures acrescido da Remuneração, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação nesse sentido enviada pela Debenturista, utilizando-se, para tal cálculo, a última variação positiva divulgada do IPCA, observado os termos da Cláusula 7.36 abaixo.

## O valor inicialmente previsto para a realização das obras necessárias para conclusão dos empreendimentos imobiliários Feira de Santana – Village II e Uberaba – Damha III é composto por custos relacionados aos projetos e obras (“Custos de Obras”). A parcela de Custos de Obras deverá ser comprovada pela Emissora por meio de apresentação de relatório de aprovação de orçamento inicial de obras (“Orçamento”), emitido pelo Medidor de Obras, que será responsável pela elaboração do Orçamento, pelo acompanhamento do cronograma físico-financeiro das obras a serem executadas (“Cronograma Físico-Financeiro”) e pela medição do progresso das obras dos empreendimentos imobiliários Feira de Santana– Village II e Uberaba – Damha III, para fins de elaboração dos relatórios de obras (“Relatórios de Obras”).

## Observado o disposto na Cláusula 7.9.6 abaixo, os recursos do Fundo de Obras serão liberados pela Debenturista conforme necessário para a evolução das obras dos empreendimentos imobiliários Feira de Santana – Village II e Uberaba – Damha III até a sua conclusão, que se dará com a expedição do “TVO”, sem a necessidade de realização de assembleia geral de Titulares de CRI, conforme apurado com base nos Relatórios de Obras.

## A Emissora deverá disponibilizar, previamente à integralização das Debêntures, o Cronograma Físico-Financeiro juntamente com o relatório de validação de Orçamento inicial, preparado pelo Medidor de Obras. Ainda, para fins de liberação dos recursos integrantes do Fundo de Obras, a Emissora deverá enviar ao Medidor de Obras e à Debenturista relatórios mensais de custos das obras, nos prazos e de acordo com os termos e condições descritos nas Cláusulas abaixo.

## Até a expedição do “TVO”, a Debenturista deverá, mensalmente, todo dia 20 (vinte), liberar à Emissora parcela de recursos depositados no Fundo de Obras necessária para arcar com os Custos de Obras para o mês imediatamente subsequente, conforme atestado pelo Medidor de Obras, por meio de transferência para a Conta de Livre Movimentação, mediante recebimento de solicitação de liberação da Emissora com [10 (dez) dias] de antecedência da data mencionada nesta Cláusula acima, acompanhada **(i)**de relatório mensal de contas a pagar, preparado pela Emissora (“Relatório de Contas a Pagar”); **(ii)** do Cronograma Físico-Financeiro atualizado pela Emissora; e **(iii)**de planilha individualizando os materiais, mão de obra, serviços ou demais itens e atividades de natureza imobiliária e respectivos custos a serem incorridos para andamento da obra e construção dos empreendimentos imobiliários Feira de Santana – Village II e Uberaba – Damha III no mês subsequente (sendo o inciso (ii) e (iii) acima referidos em conjunto como “Documentos das Obras”); estando a efetiva liberação dos recursos pela Debenturista sujeita à aprovação por escrito do Relatório de Contas a Pagar disponibilizado nos termos desta Cláusula e relatório de contas, nos termos da Cláusula 7.9.7 abaixo pelo Medidor de Obras, que será validado pela Debenturista, sem a necessidade de orientação prévia dos Titulares de CRI.

## Concomitantemente à disponibilização do Relatório de Contas a Pagar de que trata a Cláusula 7.9.6 acima, a Emissora deverá, mensalmente, disponibilizar ao Medidor de Obras relatório de contas pagas comprovando os valores, despesas e custos incorridos na mês correspondente ao 2º (segundo) período anterior ao mês de referência do Relatório de Contas a Pagar ora disponibilizado. Para fins de esclarecimento, o relatório de contas pagas referente mês de maio deverá ser disponibilizado na mesma data do Relatório de Contas a Pagar a pagar referente ao mês de julho. O relatório de contas pagas deverá ser acompanhado de todos os comprovantes de pagamento, recibos de quitação ou outros documentos disponíveis que comprovem o efetivo dispêndio dos recursos e estará sujeito à aprovação por escrito pelo Medidor de Obras e pela Debenturista, sem a necessidade de orientação prévia dos Titulares de CRI, nos mesmos prazos indicados na Cláusula 7.9.6 acima.

## Caso alguma das informações ou documentos necessários não sejam enviadas pela Emissora ou alguma das aprovações, seja pelo Medidor de Obras, seja pela Debenturista, não sejam concedidas, referente as etapas descritas nas Cláusulas 7.9.6 acima e 7.9.7 acima o fluxograma de desembolsos será interrompido até que haja comum acordo entre as Partes dos valores a serem desembolsados/pagos.

## Caso os recursos integrantes do Fundo de Obras venham a ser insuficientes para conclusão dos empreendimentos imobiliários Feira de Santana – Village II e Uberaba – Damha III, por qualquer motivo, incluindo, mas não se limitando em razão do aumento do custo de material e/ou custo de mão de obra necessários na forma do Cronograma-Físico-Financeiro, a Emissora estará obrigada a arcar, com recursos próprios, os valores adicionais necessários para a conclusão dos empreendimentos imobiliários Feira de Santana – Village II e Uberaba – Damha III, na forma do Cronograma Físico-Financeiro.

## Os recursos dos Fundos de Reserva estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI e somente poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos.

## *Fundo de Despesas.* Será constituído um fundo de despesas na Conta Centralizadora, para fins de pagamento das Despesas do Patrimônio Separado (conforme definição no Termo de Securitização) (“Fundo de Despesas”), no valor de R$ 60.000,00 (sessenta mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”).

## Na primeira Data de Integralização, será retido, pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Emissora, do pagamento do Preço de Integralização, o Valor Inicial do Fundo de Despesas na Conta Centralizadora, para a constituição de fundo de despesas para o pagamento de despesas pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, no âmbito da operação de securitização, conforme previsão constante nesta Escritura de Emissão.

## Caso, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao montante de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), a Securitizadora evidenciará tal fato à Emissora, mediante notificação, que deverá recompor o Fundo de Despesas, com recursos próprios a serem depositados na Conta Centralizadora, no montante necessário para o atingimento do Valor Inicial do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação nesse sentido enviada pela Securitizadora*.*

## Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI e somente poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos.

## Em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

## *Investimentos Permitidos*. Os recursos do Fundo de Despesas e dos Fundos de Reserva estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em certificado de depósito bancário ou em operações compromissadas emitidas pelo Itaú Unibanco S.A., em ambos os casos com liquidez diária. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas (“Investimentos Permitidos”), sendo certo que a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o patrimônio separado nos termos do Termo de Securitização.

## Em até 5 (cinco) Dias Úteis após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, bem como da quitação integral das Obrigações Garantidas, a Securitizadora deverá transferir o saldo remanescente do Fundo de Despesas e dos Fundos de Reserva para a Conta de Livre Movimentação, ressalvados à Debenturista os benefícios fiscais de eventuais rendimentos.

## Qualquer transferência de recursos da Securitizadora à Emissora será realizada pela Securitizadora, líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos), na conta a ser indicada pela Emissora, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais de eventuais rendimentos.

## *Resgate Antecipado*.

## *Resgate Antecipado Obrigatório em Decorrência de Venda dos Imóveis*. Observado o disposto na Cláusula 7.14 abaixo, a Emissora, ou as Garantidoras, por conta e ordem da Emissora, deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures (“Resgate Antecipado Obrigatório”), com o consequente cancelamento de tais Debêntures, de acordo com os termos e condições previstos abaixo, exclusivamente caso os Recursos dos Empreendimentos sejam suficientes para o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas. Para fins de esclarecimento, caso os Recursos dos Empreendimentos não sejam suficientes para o resgate integral da totalidade das Debêntures, tais recursos deverão ser aplicados na Amortização Extraordinária *Cash Sweep*.

1. a Emissora, ou a Debenturista, por conta e ordem da Emissora, realizará o Resgate Antecipado Obrigatório automaticamente na próxima Data de Pagamento das Debêntures subsequente ao recebimento de Recursos dos Empreendimentos na Conta Centralizadora para o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, sem a necessidade de qualquer comunicação por parte da Emissora;
2. o valor do Resgate Antecipado Obrigatório será equivalente **(a)** ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo resgate; acrescido **(b)** dos Encargos Moratórios e despesas, se houver (“Valor do Resgate Antecipado Obrigatório”);
3. uma vez pago o Valor do Resgate Antecipado Obrigatório, a Emissora cancelará as Debêntures; e
4. considerando que a totalidade dos Recursos dos Empreendimentos será objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Emissora, desde já **(i)** autoriza a Debenturista a utilizar os valores depositados na Conta Centralizadora para pagamento da Remuneração e da Amortização Programada das Debêntures e realização do Resgate Antecipado Obrigatório ou da Amortização Extraordinária *Cash Sweep*, conforme aplicável, em nome da Emissora, bem como **(ii)** obriga-se a: **(a)** notificar, no prazo de até 1 (um) Dia Útil, a Debenturista em caso de recebimento de quaisquer recursos oriundos das vendas das unidades autônomas dos Imóveis Garantia por qualquer outro meio que não depósito na Conta Centralizadora; e **(b)** repassar na integralidade dos Recursos dos Empreendimentos para a Conta Centralizadora, conforme aplicável, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do seu recebimento.

## *Resgate Antecipado Facultativo*. Observado o disposto nas alíneas abaixo, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir de [=] de junho de 2023 (inclusive), o resgate antecipado da totalidade (e não menos do que a totalidade) das Debêntures (“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”), com o consequente cancelamento de tais Debêntures, de acordo com os termos e condições previstos abaixo.

1. a Emissora realizará o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures por meio de comunicação à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 90 (noventa) dias da data de realização do efetivo resgate, a qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, incluindo **(a)** a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento das Debêntures, que deverá ocorrer no prazo de, no máximo, 90 (noventa) Dias Úteis contados da data da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; **(b)** o Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; e **(c)** demais informações necessárias (“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”);
2. o valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures será equivalente **(a)** ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo resgate; acrescido **(b)** do Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo, apurado nos termos da Cláusula 7.13(iii) abaixo e **(c)** dos Encargos Moratórios e despesas, se houver (“Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”);
3. o prêmio *flat* a ser pago à Debenturista na hipótese da realização, pela Emissora, do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, será aplicado sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures e calculado de acordo com a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, conforme abaixo (“Prêmio do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”):

|  |  |
| --- | --- |
| **Data do Resgate Antecipado das Debêntures** | **Prêmio Flat** |
| A partir de [=] de junho de 2023 (inclusive) até [=] de junho de 2024 (exclusive) | 3,00% |
| A partir de [=] de junho de 2024 (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive) | Não aplicável |

1. o envio da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures: **(a)** implicará na obrigação irrevogável e irretratável de resgate antecipado das Debêntures pelo Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; e **(b)** fará com que a Debenturista inicie o procedimento para o resgate antecipado da totalidade dos CRI, conforme disciplinado no Termo de Securitização;
2. uma vez pago o Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Emissora cancelará as Debêntures; e

## *Amortização Extraordinária Obrigatória Cash Sweep*. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 7.12.1 acima, a Emissora, ou as Garantidoras ou a Debenturista, conforme o caso, por conta e ordem da Emissora, deverá amortizar extraordinariamente as Debêntures com os Recursos dos Empreendimentos (“Amortização Extraordinária *Cash Sweep*”), observados os termos e condições abaixo.

## A Amortização Extraordinária *Cash Sweep* abrangerá, proporcionalmente, a totalidade das Debêntures, e estará, em qualquer hipótese, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado.

## A Amortização Extraordinária *Cash Sweep* ocorrerá automaticamente mensalmente em cada data de pagamento da remuneração, com base no relatório de venda de imóveis enviado na forma da Cláusula 7.6.2 acima, sem a necessidade de qualquer comunicação por parte da Emissora.

## O valor a ser pago ao Debenturista no âmbito da Amortização Extraordinária *Cash Sweep* será equivalente **(i)** ao percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado, **(ii)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data da efetiva amortização, e **(iii****)** dos Encargos Moratórios, se houver (“Valor da Amortização Extraordinária *Cash Sweep*”).

## O Valor da Amortização Extraordinária *Cash Sweep* será limitado ao valor dos Recursos dos Empreendimentos e deverá observar o disposto na Cláusula 7.14.1 acima.

## *Amortização Extraordinária* *Obrigatória*. As Debêntures serão amortizadas extraordinariamente, limitado exclusivamente ao valor necessário para recomposição do Índice Mínimo de Cobertura, mas, em qualquer caso, a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado (“Amortização Extraordinária Obrigatória”), e deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures, a qualquer momento, exclusivamente no caso de não atendimento do Índice Mínimo de Cobertura a níveis inferiores ao percentual definido na Cláusula 7.6.1 acima (“Evento de Amortização Extraordinária Obrigatória”).

## A Amortização Extraordinária Obrigatória deverá ocorrer mediante o que ocorrer primeiro entre envio **(i)** pela Debenturista, de comunicação individual dirigida à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI; ou **(ii)** pela Emissora, de comunicação individual dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI (“Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória”), em ambos os casos, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da verificação do Evento de Amortização Extraordinária Obrigatória.

## Na Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória deverá constar, no mínimo, as seguintes informações: **(i)** a data efetiva da Amortização Extraordinária Obrigatória e pagamento à Debenturista, a qual ocorrerá sempre na próxima data mensal de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, nas datas previstas na tabela do Anexo I; **(ii)** a estimativa do valor da Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos da Cláusula 7.15.3 abaixo; **(iii)** a descrição comprovando a verificação do Evento de Amortização Extraordinária Obrigatória; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória.

## O valor a ser pago à Debenturista no âmbito da Amortização Extraordinária Obrigatória será equivalente **(i)** ao percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data da efetiva amortização, observados os limites previstos na Cláusula 7.15 acima; acrescido **(ii)** dos Encargos Moratórios.

## A Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória será irrevogável e irretratável, e, mediante sua realização, a Emissora estará obrigada a realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória, sob pena de caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático.

## Para evitar quaisquer dúvidas, caso o pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória ocorra em data que coincida com qualquer data de pagamento de Amortização Programada das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.15.5, e do Pagamento da Remuneração, nos termos da Cláusula 7.19 abaixo, o valor da Amortização Extraordinária Obrigatória será acrescido da Amortização Programada das Debêntures e da Remuneração, nos termos desta Escritura de Emissão.

## *Amortização Programada das Debêntures*: O Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, será amortizado mensalmente nas datas de pagamento previstas na tabela do Anexo I, à presente Escritura de Emissão (cada uma, uma “Data de Pagamento das Debêntures”), sendo o primeiro pagamento devido em [=] de julho de 2021 e o último na respectiva Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório, Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, Amortização Extraordinária *Cash Sweep*, Amortização Extraordinária Obrigatória e/ou Vencimento Antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, calculado nos termos da fórmula abaixo, cujo resultado será apurado pela Debenturista:

*Aai = VNa x Tai*

*onde:*

Aai = valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido na Cláusula 7.17 abaixo;

Tai = taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, expressa em percentual informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme informado nos termos estabelecidos no Anexo I desta Escritura de Emissão.

## *Atualização Monetária*. O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização, pela variação acumulada do IPCA, divulgado mensalmente pelo IBGE, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a liquidação integral das Debêntures, conforme fórmula abaixo prevista (“Atualização Monetária”), sendo o produto da atualização incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável (“Valor Nominal Unitário Atualizado”):

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, após atualização, incorporação de juros ou após cada amortização, se houver, referenciados à primeira Data de Integralização, calculados/informados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator resultante da variação do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, aplicado mensalmente, e apurado da seguinte forma:

Onde:

k = número de ordem de NIk;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo “dup” um número inteiro;

dut = número de Dias Úteis entre a Data de Pagamento das Debêntures imediatamente anterior (inclusive) e a próxima Data de Pagamento das Debêntures(exclusive), sendo “dut” um número inteiro. Para o período compreendido entre a primeira Data de Integralização e a próxima Data de Pagamento das Debêntures “dut” corresponderá ao número de Dias Úteis entre [.] (inclusive) e a próxima Data de Pagamento das Debêntures (exclusive);

NIk = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da respectiva Data de Pagamento das Debêntures.

NIk-1 = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês do NIk.

Observações aplicáveis ao cálculo da Atualização Monetária Debêntures:

1. O fator resultante da expressão abaixo descrita é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento:
2. A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade.
3. O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE.
4. Caso o IPCA não tenha sido divulgado até a Data de Pagamento das Debêntures, será utilizada a última variação divulgada do índice.
5. Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento das Debêntures, [“dup” e o “dut” serão acrescidos] de 2 (dois) Dias Úteis. [**Nota Mattos Filho**: Sob revisão da SPavarini.]

Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Pagamento das Debêntures consecutivas.

## *Remuneração.* A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 8,00% (oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

## A Remuneração será calculada sob o regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, apurada mensalmente, de acordo com a seguinte fórmula:

*J = VNa x (Fator Juros – 1)*

*Onde:*

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

**VNa** = Conforme definido acima;

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

*Onde:*

**Taxa** = Taxa de juros fixa, equivalente a 8,00% (oito por cento).

**dup** = Conforme descrito acima;

*Observações*:

Excepcionalmente, para o primeiro período de cálculo da Remuneração, deve-se considerar 2 (dois) Dias Úteis adicionais no “dup”.

## *Pagamento da Remuneração*. Os valores relativos à Remuneração das Debêntures serão pagos mensalmente até a Data de Vencimento (inclusive), nas datas previstas na tabela constante do Anexo I, desta Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em [=] de [=] de 2021 e o último, na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório, Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, da Amortização Extraordinária *Cash Sweep*, da Amortização Extraordinária Obrigatória e/ou do Vencimento Antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.

## *Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA*. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA após 10 (dez) dias da data esperada para sua apuração, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de aplicação às Debêntures por imposição legal ou determinação judicial, será utilizado, em sua substituição, seu substituto legal. Na falta do substituto legal, a Debenturista deverá, no prazo máximo de 4 (quatro) Dias Úteis a contar do respectivo evento ou do fim do prazo de 10 (dez) dias mencionado acima, convocar assembleia geral dos titulares dos CRI, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, na Lei das Sociedades por Ações e no Termo de Securitização, para escolha de novo índice equivalente. Caso **(i)** não haja acordo entre os titulares dos CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, a Emissora e a Debenturista em relação ao novo índice a ser utilizado; ou **(ii)** não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira ou segunda convocações da assembleia geral de titulares dos CRI, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva assembleia geral de titulares dos CRI, ou contados da data em que referida assembleia geral de titulares dos CRI deveria ter ocorrido, pelo respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate. Nesta alternativa, com a finalidade de apurar-se a Atualização Monetária com relação às Debêntures a serem resgatadas, será utilizada para cálculo do fator “C” a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.

## Não obstante o disposto na Cláusula 7.20 acima, caso o IPCA venha a ser divulgado ou volte a ser aplicável às Debêntures antes da realização da assembleia geral dos titulares dos CRI, a referida assembleia geral não será mais realizada e o IPCA então divulgado, a partir da respectiva data de referência, será empregado para apuração do fator “C” no cálculo da Atualização Monetária, não sendo devida nenhuma compensação entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável inicialmente.

## *Repactuação Programada*. As Debêntures não estarão sujeitas à repactuação programada.

## *Forma de Subscrição e Integralização das Debêntures*As Debêntures serão subscritas pela Securitizadora mediante assinatura no Boletim de Subscrição.

## As Debêntures serão integralizadas à vista pela Securitizadora, em moeda corrente nacional, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na conta corrente a ser indicada formalmente pela Emissora, por meio de notificação específica, observadas as disposições referentes à disponibilização dos recursos, em especial as relativas às retenções para fins de composição do Fundo de Obras, do Fundo de Reserva – Pagamento da Dívida e do Fundo de Despesas e para o pagamento das Despesas Flat. As transferências aqui descritas deverão ser realizadas: **(i)** desde que tenha ocorrido o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes; e **(ii)** nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI. Na hipótese de este horário ser ultrapassado, os recursos da integralização das Debêntures serão transferidos para a Emissora até o primeiro Dia Útil subsequente, sem a incidência de juros ou multa.

## *Condições Precedentes*. São condições precedentes à integralização das Debêntures (“Condições Precedentes”):

1. o protocolo para registro desta Escritura de Emissão, da Aprovação Societária da Emissora, da Aprovação Societária da Fiadora e das Aprovações Societárias das Garantidoras para inscrição perante as competentes juntas comerciais, nos termos da Cláusula 3.2.2 acima;
2. publicação das atas das aprovações societárias nos termos da Cláusula 3.1.1 acima;
3. registro desta Escritura de Emissão no Cartório de Títulos e Documentos;
4. emissão, subscrição e integralização da totalidade dos CRI, conforme Termo de Securitização;
5. a verificação da devida formalização e registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis no Cartório de Títulos e Documentos, exceto pelos registros nos cartórios de títulos e documentos da Comarca de Conde, no Estado da Paraíba e da Comarca de Paço do Lumiar, Estado do Maranhão;
6. protocolo para registro, nos cartórios de títulos e documentos da Comarca de Conde, no Estado da Paraíba e da Comarca de Paço do Lumiar, Estado do Maranhão, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis no Cartório de Títulos e Documentos; [**Nota Mattos Filho**: Estamos verificando se Feira de Santana e Uberaba aceitam protocolo digital.]
7. protocolo para registro e prenotação no cartório de registro de imóveis da Comarca de São Carlos, no Estado de São Paulo, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
8. comprovante do envio das notificações de que trata a Cláusula 2.1(iii) do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
9. o protocolo para registro das alterações dos contratos sociais das Garantidoras que formalizam as Alienação Fiduciária de Quotas perante as competentes juntas comerciais;
10. recebimento, pela Debenturista, de cópia digitalizada dos Boletins de Subscrição assinados e de cópia do extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador das Debêntures;
11. obtenção pela Emissora, pelas Garantidoras e pela Fiadora, de todas as aprovações societárias, regulatórias e de terceiros, conforme aplicáveis, necessárias para a realização da Emissão, outorga da Fiança e das Garantias Reais;
12. não alteração do controle societário, direto ou indireto, da Emissora, da Fiadora e/ou das Garantidoras;
13. não ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado;
14. a entrega da declaração pela Emissora à Debenturista, constante no Anexo VIII a presente Escritura de Emissão, atestando o cumprimento dos itens (x) e (xi) acima;
15. conclusão do levantamento de informações e do processo de análise detalhada (*due diligence*) da Emissora, da Fiadora e das Garantidoras, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações deste tipo;
16. conclusão do levantamento de informações e do processo de análise detalhada (*due diligence*) dos recebíveis objetos da Cessão Fiduciária de Recebíveis, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações deste tipo;
17. conclusão do levantamento de informações e do processo de análise detalhada (*due diligence*) de determinados imóveis de titularidade das Garantidoras, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações deste tipo;
18. entrega à Securitizadora **(a)** das vias físicas ou eletrônicas, conforme o caso de todos os Documentos da Securitização assinados, conforme aplicável; e **(b)** da *legal opinion* do assessor legal da Emissão e da emissão dos CRI; e
19. conclusão do processo de cadastro do(s) investidor(es) das Debêntures junto à Securitizadora.

## *Preço de Integralização*. O preço de integralização das Debêntures corresponderá ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, se a integralização ocorrer em uma única data. Após a primeira Data de Integralização, o Preço de Integralização corresponderá ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a efetiva Data de Integralização das Debêntures.

## *Retenções.* A Emissora, desde já, autoriza a Securitizadora a reter, do montante a ser pago à Emissora a título de Preço de Integralização, os valores necessários para o pagamento das Despesas Flat da Oferta previstas no Anexo VI da presente Escritura, os valores necessários para a constituição do Fundo de Obras, do Fundo de Reserva – Pagamento da Dívida e do Fundo de Despesas, nos termos do Termo de Securitização.

## As retenções acima descritas deverão ser realizadas nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI, observando-se a seguinte ordem de disponibilização e alocação de recursos:

1. retenção, na Conta Centralizadora, dos valores necessários para o pagamento das Despesas Flat;
2. retenção, na Conta Centralizadora, dos valores necessários para a constituição do Fundo de Reserva – Pagamento da Dívida;
3. retenção, na Conta Centralizadora, dos valores necessários para a constituição do Fundo de Despesas;
4. retenção, na Conta Centralizadora, dos valores necessários para a constituição do Fundos de Obras; e
5. disponibilização de recursos relativo à parte dos Recursos, na Conta Liquidação.

## A Securitizadora deverá comprovar ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio de extratos bancários e outros documentos que se façam necessários, os pagamentos descritos nos itens (i), (ii) e (iii) da Cláusula 7.25.1 em até 2 (dois) Dias Úteis após a integralização dos CRI.

## *Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade*. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador das Debêntures.

## *Local de Pagamento**.* Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão serão efetuados pela Emissora mediante depósito eletrônico na Conta Centralizadora, do respectivo dia do pagamento.

## *Prorrogação dos Prazos*. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures, pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil para fins de pagamentos, sem quaisquer acréscimos aos valores a serem pagos.

## Caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3, conforme previsto no Termo de Securitização, sejam dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento.

## O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão não lhe dará direito ao recebimento de Remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

## *Exigências da CVM, ANBIMA e B3.* A Emissora declara seu conhecimento de que, na hipótese de a CVM, bem como de a B3 e/ou ANBIMA comprovadamente realizarem eventuais exigências ou solicitações relacionadas com a emissão dos CRI, a Emissora ficará responsável, juntamente com a Securitizadora e com o Agente Fiduciário dos CRI, por sanar os eventuais vícios existentes, na respectiva esfera de competência e sem solidariedade entre si, no prazo concedido pela CVM, pela B3 e/ou pela ANBIMA, observadas eventuais prorrogações ou interrupções, conforme venha a ser razoavelmente solicitado pela Securitizadora, desde que tal saneamento esteja no alcance das alçadas legais da Emissora.

## *Liquidez e Estabilização*. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

## *Direito de Preferência.* Não haverá direito de preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas da Emissora.

## *Fundo de Amortização.* Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

## *Colocação Privada.* As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem **(i)** a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou **(ii)** qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

## *Classificação de Risco*. As Debêntures não serão objeto de classificação de risco (*rating*).

## *Despesas*. Correrão por conta da Emissora as despesas incorridas com o registro e a formalização desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, ou quaisquer outras despesas, inclusive relativas a honorários advocatícios razoáveis, custas e despesas judiciais, tributos, encargos e taxas, desde que sejam direta e comprovadamente incorridos pela Debenturista para salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures e desta Escritura de Emissão, exclusivamente em decorrência de inadimplemento ou não observância, pela Emissora, dos termos expressamente previstos nesta Escritura de Emissão, ou em decorrência de vencimento antecipado, conforme indicado no Anexo VI à presente Escritura de Emissão. Se, eventualmente, tais despesas forem suportadas pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Emissora, mediante apresentação dos respectivos comprovantes de despesas, em até 10 (dez) Dias Úteis da solicitação efetuada pela Securitizadora, ou em prazo inferior, caso previsto expressamente nesta Escritura de Emissão, sem prejuízo da constituição do Fundo de Despesas, nos termos do Termo de Securitização.

## Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e/ou com a oferta dos CRI, conforme dispostas no Anexo VI da presente Escritura de Emissão, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora, sendo que as despesas flat, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI (“Despesas Flat”), serão retidas pela Debenturista, por conta e ordem da Emissora, com recursos retidos do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures. As demais despesas (“Despesas Recorrentes”) serão pagas com recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Emissora e em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, deverão ser arcadas diretamente pela Emissora.

## Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas **(a)** de responsabilidade da Emissora que não sejam pagas tempestivamente pela Emissora, diretamente ou mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Emissora; ou **(b)**  que não são devidas pela Emissora, observados os termos desta Escritura de Emissão. Caso a Emissora não efetue o pagamento das Despesas ou não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, tais Despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pela Emissora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Emissora com as penalidades previstas na Cláusula V ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Emissora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais documentos da operação serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

## No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Emissora os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a **(a)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(b)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e **(c)** atualização monetária pelo IGP-M, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

## Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora.

## As despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares de CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem, exemplificativamente: **(a)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(b)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Emissora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(c)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; **(d)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou **(e)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a emissora dos CRI permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

## Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nesta Escritura de Emissão e nos demais documentos da operação, tais despesas serão previamente aprovadas e suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

## O Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça, ressarcirá a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como **(a)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; **(b)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(c)** despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference call*; e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar o Crédito Imobiliário. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

## Em qualquer Reestruturação (conforme definido abaixo) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias gerais de Titulares de CRI, será devida, pela Emissora à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, sendo que tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo R$ 15.000,00 (quinze mil reais). Também, a Emissora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora também será arcado pela Companhia.

## Entende-se por “Reestruturação” a alteração de condições relacionadas **(a)** às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; **(b)** ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação; e **(c)** ao vencimento antecipado das Debêntures e o consequente resgate antecipado dos CRI.

## *Obrigação de Indenização*. A Emissora obriga-se a manter indene e a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e/ou o Agente Fiduciário dos CRI (“Partes Indenizadas”), conforme o caso, seus diretores, conselheiros e empregados, por toda e qualquer despesa extraordinária razoável e comprovadamente incorrida pelas Partes Indenizadas, que não tenha sido contemplada nos Documentos da Securitização, e desde que decorra de comprovada obrigação da Emissora, mas venha a ser devida diretamente em razão: **(i)** dos CRI, especialmente, mas não se limitando ao caso das declarações prestadas serem falsas, incorretas ou inexatas; **(ii)** dos Documentos da Securitização; ou **(iii)** de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, as Garantias, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão das Partes Indenizadas do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Emissora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Securitização, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Emissora ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas das Partes Indenizadas definidos nos Documentos da Securitização e que sejam devidamente comprovadas, necessárias e razoáveis. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Emissora não incluem despesas ou custos incorridos pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Securitizadora.

## O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 7.36 acima deverá ser realizado pela Emissora à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela respectiva Parte Indenizada, conforme aplicável, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data do recebimento pela Emissora de comunicação por escrito da respectiva Parte Indenizada nesse sentido indicando o montante a ser pago e acompanhada dos respectivos comprovantes de pagamento, observado ainda que, no caso da Securitizadora, tal valor será aplicado no pagamento dos CRI e em eventuais Despesas, conforme previsto no Termo de Securitização e conforme cálculos efetuados pela Securitizadora.

## Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, sobejarem recursos na Conta Centralizadora e/ou recursos no Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá transferir tais recursos, líquidos de tributos, para a Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI

## Em nenhuma hipótese as despesas serão arcadas com recursos próprios da Securitizadora.

## *Ordem de Prioridade de Pagamentos do Patrimônio Separado*. Para fins de esclarecimento, valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

1. Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Debenturista, em função dos Documentos da Operação, e que tenham o trânsito em julgado conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado;
2. Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, se aplicável;
3. Recomposição do Fundo de Despesas;
4. Recomposição do Fundo de Reserva – Pagamento da Dívida;
5. Remuneração dos CRI;
6. Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI;
7. Amortização Extraordinária Cash Sweep, se aplicável; e
8. Liberação dos valores à Conta de Livre Movimentação, se aplicável.

## Para fins de esclarecimento, na hipótese de **(i)** os Recursos dos Empreendimentos serem suficientes para pagamento da Remuneração e da Amortização Programada das Debêntures no respectivo mês de referência; e **(ii)** após o pagamento de que trata o item (i) acima, não ser verificado excesso de Recursos dos Empreendimentos, não será realizado Resgate Antecipado Obrigatório, Amortização Extraordinária *Cash Sweep* ou qualquer retenção de recursos pela Securitizadora.

## Caso seja verificado qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora deverá reter 100% (cem por cento) dos Recursos dos Empreendimentos na Conta Centralizadora e poderá utilizar tais recursos para fins de pagamento das Obrigações Garantidas.

## 

## Publicidade: Os atos e decisões relevantes a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente publicados **(i)** no DOESP, e no jornal “O Dia”, em atendimento ao disposto no inciso I do artigo 62, no artigo 142, parágrafo 1º e no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações; ou **(ii)** por meio de envio de notificação/comunicação direta ao Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI (“Avisos à Debenturista”). Os avisos e/ou anúncios aqui referidos deverão ser divulgados imediatamente após a ciência do(s) ato(s) ou fato(s) que originou(aram) esses avisos ou anúncios, devendo os prazos para manifestação da Debenturista, caso necessário, obedecer ao disposto na legislação em vigor ou nesta Escritura de Emissão, sendo certo que, caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá **(a)** enviar notificação à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI informando o novo jornal de publicação e **(b)** publicar aviso nos jornais anteriormente utilizados.

## **CLÁUSULA OITAVA - VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES**

## Vencimento Antecipado Automático. Mediante a ocorrência de qualquer uma das hipóteses descritas a seguir (“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”), observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis, todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão serão declaradas antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Geral de Debenturista ou de Assembleia Geral de Titulares dos CRI, pelo que se exigirá da Emissora e da Fiadora, conforme o caso, o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Valor Devido Antecipadamente:

* + 1. descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, na respectiva data de pagamento estabelecida nesta Escritura de Emissão, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contado da data do respectivo inadimplemento;
    2. **(a)** decretação de falência da Emissora, da Fiadora, das Garantidoras e/ou de suas Controladas; **(b)** pedido de autofalência formulado pela Emissora, pela Fiadora, pelas Garantidoras e/ou de suas Controladas; **(c)** pedido de falência da Emissora, da Fiadora, das Garantidoras e/ou de suas Controladas, formulado por terceiros, não contestado judicialmente no prazo legal; ou **(d)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora, da Fiadora, das Garantidoras e/ou de suas Controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido;
    3. liquidação, dissolução ou extinção da Emissora, das Garantidoras e/ou da Fiadora;
    4. transformação do tipo societário da Emissora, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
    5. se esta Escritura de Emissão, as Garantias e/ou qualquer outro Documento da Operação, ou qualquer uma de suas disposições forem declaradas inválidas, nulas ou inexequíveis (liminarmente ou de forma definitiva) de forma que tal fato impacte a exequibilidade ou a validade desta Escritura de Emissão, das Garantias e/ou qualquer outro Documento da Operação, conforme o caso;
    6. na hipótese de a Emissora, a Fiadora, as Garantidoras e/ou qualquer empresa integrante de seu Grupo Econômico e/ou qualquer de suas Controladas praticar qualquer ato visando anular ou cancelar por meio judicial ou extrajudicial esta Escritura de Emissão, o Termo de Securitização e/ou os Contratos de Garantia, ou qualquer documento relativo à Operação de Securitização envolvendo os CRI ou qualquer das suas respectivas cláusulas;
    7. desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental brasileira que implique na perda da propriedade e/ou posse direta dos Imóveis Garantia e/ou do Imóvel Rural, desde que não seja apresentada uma nova garantia, nos termos e prazos previstos nos Contratos de Garantia;
    8. transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora e/ou pela Fiadora, no todo ou em parte, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer documento da Operação de Securitização dos CRI, exceto se previamente aprovado pela Securitizadora, a partir de consulta aos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI especialmente convocada com esse fim;
    9. recebimento pela Emissora de quaisquer dos recursos objeto das Garantias Reais por qualquer outro meio que não seja o depósito na Conta Centralizadora ou caso a Emissora não realize a transferência dos referidos recursos para a Conta Centralizadora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis conforme previsto nos Contratos de Garantia;
    10. com relação a qualquer dos bens objeto das Garantias Reais e/ou a qualquer dos direitos a estas inerentes, constituição de qualquer Ônus, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico;
    11. vencimento antecipado de qualquer Obrigação Financeira **(a)** da Emissora e/ou de suas Controladas e/ou das Garantidoras, incluindo as obrigações pecuniárias assumidas no âmbito dos mercados financeiro e de capitais, no Brasil e/ou no exterior, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme o caso; e/ou **(b)** da Fiadora e/ou de suas Controladas, incluindo as obrigações pecuniárias assumidas no âmbito dos mercados financeiro e de capitais, no Brasil e/ou no exterior, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme o caso;
    12. transferência do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Emissora, das Garantidoras e/ou da Fiadora;
    13. caso qualquer dos Contratos de Parceria Imobiliária, conforme descritos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e/ou qualquer das procurações outorgadas no âmbito dos Contratos de Parceria Imobiliária seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido, cancelado e/ou revogado ou, ainda, aditado ou modificado de qualquer maneira (inclusive em relação a partilha de imóveis) sem a prévia e expressa anuência da Debenturista; ou
    14. redução do capital social da Emissora e/ou da Fiadora e/ou das Garantidoras, exceto **(a)** se previamente autorizado, de forma expressa e por escrito, pela Debenturista, após consulta aos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia dos Titulares dos CRI; ou **(b)** realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações.

## Vencimento Antecipado Não Automático. Mediante a ocorrência de qualquer uma das hipóteses descritas a seguir (“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático”), observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI convocarão uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, para que os Titulares dos CRI deliberem pela declaração ou não do vencimento antecipado das Debêntures, observadas as disposições da Cláusula 8.3 e seguintes abaixo:

1. inadimplemento de qualquer Obrigação Financeira **(a)** pela Emissora e/ou por suas Controladas e/ou pelas Garantidoras, incluindo as obrigações pecuniárias assumidas no âmbito dos mercados financeiro e de capitais, no Brasil e/ou no exterior, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme o caso, exceto **(x)** se sanado no prazo previsto no respectivo contrato; ou **(y)** se obtida uma decisão judicial suspendendo os efeitos do inadimplemento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis; e/ou **(b)** pela Fiadora e/ou por suas Controladas, incluindo as obrigações pecuniárias assumidas no âmbito dos mercados financeiro e de capitais, no Brasil e/ou no exterior, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme o caso, exceto **(x)** se sanado no prazo previsto no respectivo contrato; ou **(y)** se obtida uma decisão judicial suspendendo os efeitos do inadimplemento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis;
2. caso esta Escritura de Emissão, ou quaisquer outros Documentos da Operação envolvendo os CRI seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma, extinto, observado que, no que se refere a prestadores de serviço, o vencimento antecipado aqui previsto somente ocorrerá após transcorrido o prazo para substituição do prestador de serviço, previsto no respectivo contrato, e este não seja substituído;
3. inadimplemento, pela Emissora, pelas Garantidoras e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação não pecuniária a ela atribuída, relacionada às Debêntures, seja aqui prevista e/ou nos Contratos de Garantia e/ou no Termo de Securitização, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da notificação à Emissora, sendo que o prazo aqui descrito não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado;
4. se for protestado qualquer título de crédito, a partir da Emissão das Debêntures, contra **(a)** a Emissora e/ou as Garantidoras em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais); e/ou **(b)** a Fiadora em valor individual ou agregado igual ou superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais), exceto se, para ambos os casos, no prazo legal, tiver sido validamente comprovado à Securitizadora, a partir de consulta aos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI especialmente convocada com esse fim, que o(s) protesto(s) foi(foram): **(x)** cancelado(s) ou suspenso(s); **(y)** efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro; ou **(z)** garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo;
5. desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental brasileira que afete ativos da Emissora, das Garantidoras, da Fiadora e/ou suas respectivas Controladas, que representem 10% (dez por cento) ou mais do patrimônio líquido consolidado da Emissora ou da Fiadora, conforme o caso, conforme apurado na Data de Emissão, e que cause um Efeito Adverso Relevante, cujos efeitos não sejam suspensos no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de ocorrência de quaisquer desses eventos;
6. no caso de constituição de qualquer Ônus, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, sobre os Créditos Imobiliários, incluindo Ônus constituídos para fins de garantir qualquer Obrigação Financeira;
7. caso as Garantias, após constituídas, venham a se tornar, total ou parcialmente, inválidas, nulas, ineficazes ou inexequíveis, desde que não seja apresentada uma nova garantia, nos termos e prazos previstos nos Contratos de Garantia;
8. distribuição e/ou pagamento, pela Emissora, pelas Garantidoras e/ou pela Fiadora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Emissora, das Garantidoras e/ou da Fiadora, caso a Emissora, as Garantidoras e/ou a Fiadora estejam em mora com qualquer uma de suas obrigações perante a Debenturista e, consequentemente aos Titulares dos CRI, estabelecidas nesta Escritura de Emissão, exceto pela distribuição de dividendos obrigatórios previstos na Lei das Sociedades por Ações e observado o disposto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
9. alteração do estatuto ou contrato social da Emissora, da Fiadora e/ou de qualquer das Garantidoras, vigentes na Data de Emissão, de forma a alterar as disposições que tratam da distribuição de dividendos e/ou lucros;
10. caso qualquer Autoridade ingresse com qualquer ação, processo (judicial ou administrativo) contra a Emissora, as Garantidoras, a Fiadora e/ou suas Controladas, subsidiárias, coligadas, sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, executivos (estes últimos desde que sempre agindo comprovadamente em nome da Emissora, das Garantidoras, da Fiadora e/ou suas Controladas, subsidiárias, coligadas, sociedades sob controle comum) e/ou qualquer pessoa natural ou jurídica autora, coautora ou partícipe do ato ilícito, em qualquer caso, agindo, comprovadamente, em proveito de tais empresas, em decorrência de condutas relacionadas à violação de qualquer dispositivo de qualquer lei e/ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária e/ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei de Lavagem de Dinheiro e as Normas Anticorrupção;
11. interrupção das atividades da Emissora, da Fiadora e/ou das Garantidoras por prazo superior a 10 (dez) dias corridos, determinada por ordem judicial ou qualquer outra autoridade competente, que gere Efeito Adverso Relevante às suas operações, exceto em caso de interrupção das atividades da Emissora e/ou das Garantidoras em razão de eventual determinação dos governos federal, estadual ou municipal, ordenando diretamente, a suspensão total ou parcial de atividades da Emissora, da Fiadora e ou das Garantidoras, unicamente, como forma de contenção da pandemia de COVID-19 (“Medidas COVID-19”);
12. se qualquer das disposições relevantes desta Escritura de Emissão, do Termo de Securitização e/ou dos Contratos de Garantia, a exclusivo critério da Debenturista, for declarada inválida, ineficaz, nula ou inexequível, por qualquer lei ou norma regulatória, ou por decisão judicial ou sentença arbitral;
13. decisão condenatória proferida por qualquer Autoridade em decorrência de ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) contra a Emissora, as Garantidoras, a Fiadora e/ou suas Controladas, subsidiárias, coligadas, sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, executivos e agindo em nome de tais empresas, em decorrência de condutas relacionadas à violação da Legislação Socioambiental em vigor, em especial, mas não se limitando, **(a)** à legislação e regulamentação relacionadas à saúde à segurança ocupacional e ao meio ambiente, exceto por aqueles descumprimentos que estejam sendo questionados judicial ou administrativamente pela Emissora e para os quais seja obtido efeito suspensivo no prazo de até 15 (dez) Dias Úteis, bem como **(b)** ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo;
14. descumprimento, pela Fiadora, pelas Garantidoras e/ou pela Emissora de qualquer decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso que determine a realização de pagamento, observado que pagamentos relacionados à **(a)** violação de disposições contratuais firmadas com fornecedores de produtos, serviços ou correspondentes; ou **(b)** distratos de contratos de compra e venda de imóveis celebrados com clientes da Emissora ou da Fiadora Pessoa Jurídica, conforme o caso, somente serão considerados Eventos de Vencimento Antecipado se em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme o caso; [**Nota Mattos Filho**: A ser discutido conforme resultado da due diligence.]
15. provarem-se **(a)** falsas ou enganosas, e/ou **(b)** revelarem-se incorretas, inconsistentes, incompletas ou imprecisas quaisquer das declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão;
16. alteração, sem autorização prévia da Securitizadora, a partir de consulta aos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI especialmente convocada com esse fim, nos termos do Termo de Securitização, das atividades principais desenvolvidas pela Emissora e/ou pela Fiadora constantes do seu objeto social, de forma que seja conflitante com os termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos relacionados à Oferta;
17. cisão, fusão ou incorporação e/ou qualquer outra forma de reestruturação societária envolvendo a Emissora, as Garantidoras e/ou a Fiadora, exceto se previamente autorizado pela Debenturista e por Assembleia Geral de Titulares dos CRI, sendo certo que a incorporação de controladas pela Emissora não será considerado um Evento de Vencimento Antecipado;
18. contratação, pela Emissora, pela Fiadora e/ou por suas Controladas, de mútuos, adiantamentos ou quaisquer espécies de empréstimos (inclusive no mercado financeiro e/ou de capitais, local ou internacional) ou operações com partes relacionadas, exceto **(a)** se previamente autorizado pela Securitizadora, a partir de consulta aos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI especialmente convocada com esse fim; **(b)** por adiantamentos, mútuos ou qualquer tipo de pagamento realizado entre a Emissora e/ou Fiadora e suas Controladas, e desde que tais operações sejam realizadas para fins de aporte de capital nas respectivas Controladas para fins de cumprimento de suas obrigações no curso ordinário de seus negócios; **(c)** pela realização de operações de compartilhamento de custos e/ou despesas entre a Emissora e/ou a Fiadora e qualquer de suas Controladas, em qualquer dos casos deste item, desde que realizadas de acordo com as práticas de mercado usuais para o respectivo tipo de operação e com a finalidade de construção e/ou desenvolvimento de empreendimentos imobiliários; ou **(d)** da contratação de empréstimos por Controladas no curso ordinário dos seus negócios das Controladas;
19. não utilização, pela Emissora, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão conforme o disposto na Cláusula 4 acima desta Escritura de Emissão;
20. prestação de garantia fidejussória pelos acionistas da Emissora, exceto **(a)** se previamente autorizado pela Securitizadora, a partir de consulta aos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI especialmente convocada com esse fim; ou **(b)** se for constituída a Fiança Acionistas nos termos da Cláusula 7.7.12 acima desta Escritura de Emissão;
21. prestação de garantia fidejussória pela Emissora, exceto se prestado em benefício das suas Controladas;
22. constituição e/ou prestação pela Emissora e/ou pela Fiadora de quaisquer Ônus e/ou qualquer outra modalidade de obrigação que limite, sob qualquer forma e ainda que sob condição suspensiva, a propriedade, titularidade, posse e/ou controle sobre os Imóveis Garantia e/ou o Imóvel Rural, em benefício de qualquer terceiro, exceto pelos Ônus expressamente autorizados nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos Documentos da Operação, e pela permuta de lotes por outros lotes de igual valor e natureza similar, cujos direitos e recebíveis sejam, previamente a permuta, cedidos no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
23. não obtenção, renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais necessárias **(a)** para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, pela Fiadora e/ou pelas Garantidoras, bem como para o cumprimento de suas obrigações estabelecidas na presente Escritura de Emissão; **(b)** para o contínuo uso, construção, e/ou funcionamento do Imóvel Rural; ou **(c)** para a construção dos empreendimentos Feira de Santana – Village II e Uberaba – Damha III, neste caso, que afete de forma significativa o regular exercício das atividades de construção dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia, em qualquer caso, exceto se **(1)** no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora, a Fiadora e/ou as Garantidoras comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades e/ou a construção dos imóveis até a renovação ou obtenção da respectiva autorização, concessão, subvenção, alvará ou licença; ou **(2)** tais autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças estejam no processo legal de obtenção ou renovação, desde que obedecidos os prazos regulamentares ou legais para tanto;
24. não realização, nos termos desta Escritura de Emissão, da Amortização Extraordinária *Cash Sweep* ou do Resgate Antecipado Obrigatório, conforme o caso;
25. caso a Condição Suspensiva (conforme definida nos respectivos Contratos de Garantia) não seja verificada nos termos dos respectivos Contratos de Garantia;
26. não cumprimento, a qualquer momento, do Índice Mínimo de Cobertura, desde que tal descumprimento não seja devidamente sanado nos termos desta Escritura de Emissão;
27. aquisição de ativos, bens e/ou direitos por qualquer das Garantidoras, não relacionados aos Imóveis Garantia. Para fins de esclarecimento, a aquisição de ativos, bens e/ou direitos por meio de participações societárias dependerá de prévia autorização da Debenturista;
28. caso seja verificado pela Debenturista, na Data de Verificação, em verificação anual a ser realizada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de recebimento, pela Debenturista, das informações a que se refere a Cláusula 9.1, inciso (i) abaixo, que, **(a)** em relação à Emissora, a razão **(a.1)** entre a Dívida Líquida (excluídos os valores de financiamento no âmbito do SFH) sobre Patrimônio Líquido deverá ser igual ou inferior a 1,28 (um inteiro e vinte e oito centésimos) entre o 1º (primeiro) e o 12º (décimo segundo) (excluído) meses da operação; **(a.2)** entre Dívida Líquida (incluindo os valores de financiamento no âmbito do SFH) sobre Patrimônio Líquido deverá ser igual ou inferior a 1,28 (um inteiro e vinte e oito centésimos) para o período entre o 12º (décimo segundo) (incluído) mês e o 24º (vigésimo quarto) (excluído) mês da operação; **(a.3)** entre Dívida Líquida (incluindo os valores de financiamento no âmbito do SFH) sobre Patrimônio Líquido deverá ser igual ou inferior a 1,15 (um inteiro e quinze centésimos) após o 24º (vigésimo quarto) (incluído) mês de operação; e **(a.4)** entre o Ativo Circulante e o Passivo Circulante deverá ser sempre igual ou superior a 1,00 (um inteiro); e **(b)** em relação à Fiadora, a divisão entre o Ativo Circulante e o Passivo Circulante deverá ser sempre igual ou inferior a 0,50 (meio inteiro), tendo por base as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora e da Fiadora, a partir das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas ao exercício social encerrado em 2020 (inclusive) (“Índices Financeiros”);
29. caso os empreendimentos imobiliários Feira de Santana – Village II e/ou Uberaba – Damha III tenham um atraso superior a 180 (cento e oitenta) dias acima do previsto no primeiro Cronograma Físico-Financeiro, conforme atestado pelos Relatórios de Obra, exceto em razão das Medidas COVID-19, conforme informado nos Relatórios de Obra e verificados pela Securitizadora, situação em que prazo ficará suspenso;
30. caso não seja obtido o “TVO” dos empreendimentos imobiliários Feira de Santana – Village II e Uberaba – Damha III até o dia [=] e [=], respectivamente, exceto se **(a)** for comprovado o protocolo do “TVO” perante as Autoridades competentes e não for impossibilitado ou restringido, de qualquer forma, aos adquirentes das respectivas unidades, a utilização da, ou o início de obras na, respectiva unidade; ou **(b)** for comprovado que o respectivo “TVO” não foi obtido por motivos não imputáveis à Emissora, às Garantidoras e/ou às Controladas, e desde que tal “TVO” seja obtido no prazo de 15 (quinze) dias contados do prazo inicial indicado acima; e [**Nota Mattos Filho**: Companhia, por favor indicar com base nos cronogramas.]
31. caso não seja verificada a devida formalização e registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis nos cartórios de títulos e documentos da Comarca de Conde, no Estado da Paraíba, e da Comarca de Paço do Lumiar, no Estado do Maranhão, em até 30 (trinta) dias corridos contados da respectiva data de assinatura.

## A Assembleia Geral de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 8.2 será convocada pela Securitizadora em até 3 (três) Dias Úteis da data em que a Securitizadora tomar ciência da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado Não Automático e deverá ser realizada, em primeira convocação, no prazo de até 15 (quinze) dias a contar da publicação do edital de convocação da data em que a Securitizadora tomar ciência da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado Não Automático e, e em segunda convocação, no prazo de até 8 (oito) dias a contar da nova publicação do edital de convocação, para que seja deliberado o não vencimento antecipado dos CRI.

## Nos termos do Termo de Securitização, a Assembleia Geral de Titulares dos CRI será instalada, em primeira convocação, mediante a presença de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação. Uma vez instalada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI em primeira convocação, caso os Titulares dos CRI que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes votem pelo não vencimento antecipado dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

## Na hipótese de a referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI não ser realizada, em primeira convocação, em decorrência da não obtenção dos quóruns de instalação previstos no Termo de Securitização, será realizada segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, devendo referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI ser realizada no prazo de até 8 (oito) dias contados da data de publicação do segundo edital, o qual deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Geral de Titulares dos CRI será realizada em segunda convocação.

## Nos termos do Termo de Securitização, a Assembleia Geral de Titulares dos CRI será instalada, em segunda convocação, mediante a presença de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação. Uma vez instalada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI em segunda convocação, caso os Titulares dos CRI que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação votem pelo não vencimento antecipado dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

## Na hipótese de não obtenção do quórum de instalação em segunda convocação ou ausência do quórum necessário para a deliberação em segunda convocação, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI deverá não declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

## A ocorrência dos eventos descritos nas Cláusulas 8.1 e 8.2 deverá ser prontamente comunicada pela Emissora e/ou pela Fiadora à Debenturista, em prazo de até 1 (um) Dia Útil da data em que tomar conhecimento.

## O descumprimento do dever de informar, pela Emissora e pela Fiadora, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, de que seja parte, pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures e dos CRI.

## Valor Devido Antecipadamente. Na ocorrência de vencimento antecipado das *Debêntures* (tanto em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Automático, quanto por declaração da Debenturista, após consulta aos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, em razão de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático), a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, bem como obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures devida, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento; será incluído todo e qualquer custo ou despesa direta e comprovadamente incorrido pela Debenturista para salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures e desta Escritura de Emissão, exclusivamente em decorrência de inadimplemento ou não observância, pela Emissora, dos termos previstos nesta Escritura de Emissão, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais documentos relativos à emissão dos CRI dos quais a Emissora seja parte (“Valor Devido Antecipadamente”).

## O Valor Devido Antecipadamente deverá ser pago, pela Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento, pela Emissora, de comunicação escrita a ser enviada pela Debenturista. Os pagamentos serão efetuados pela Emissora mediante depósito, conforme o caso, na Conta da Centralizadora.

## **CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DA FIADORA**

## Sem prejuízo das demais obrigações constantes desta Escritura de Emissão, a Emissora e a Fiadora, conforme o caso, estão adicionalmente obrigadas a:

1. fornecer à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI:
2. em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, **(1)** cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora e da Fiadora, relativas ao exercício social então encerrado, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos na República Federativa do Brasil, com o relatório da administração e do parecer de auditores independentes devidamente registrados perante a CVM; acompanhada **(2)** do relatório de apuração dos Índices Financeiros, contendo memória de cálculo elaborada pela Emissora compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção dos Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pela Debenturista, podendo esta solicitar à Emissora, à Fiadora e/ou aos seus auditores independentes todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e **(3)** declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; **(ii)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora, das Garantidoras e/ou da Fiadora perante a Debenturista; e **(iii)** que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social;
3. avisos ao Debenturista, assim como atas de assembleias gerais e reuniões do conselho de administração que se refiram à Emissão e às obrigações assumidas pela Emissora ou pela Fiadora nos termos desta Escritura de Emissão, no prazo de 10 (dez) dias contados da data em que forem (ou devessem ter sido) publicados ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados;
4. todos os demais documentos e informações que a Emissora, nos termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, de que seja parte, se comprometeu a enviar à Debenturista e/ou ao Agente Fiduciário do CRI ou que venham a ser por estes solicitados para cumprir determinação estabelecida em regulamentação ou lei aplicável, ou decorrente de decisão judicial;
5. em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação, qualquer informação que lhe venha a ser solicitada, por escrito, pela Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI para cumprimento das suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
6. mensalmente, os Relatórios de Obras e os Cronogramas Físico-Financeiro atualizados dos empreendimentos imobiliários Feira de Santana Village II e Uberaba – Damha III;
7. em até 60 (sessenta) dias contados da Data de Emissão, comprovante de recebimento das notificações de que trata a Cláusula 2.1(iii) do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
8. mensalmente, o balancete das Garantidoras, bem como informações a respeito das vendas dos Imóveis Garantia;
9. em até 20 (vinte) dias contados da Data de Emissão, as informações descritas na Cláusula 7.6.2 acima, na base “maio 2021” para que a Certificadora de posse dessas informações possa elaborar o relatório mensal de comportamento mensal da carteira conforme descrito na Cláusula 7.6.4 acima;
10. em até 20 (vinte) dias contados da Data de Emissão, cópia integral dos instrumentos de venda dos lotes de terreno listados no Anexo X desta Escritura de Emissão; [**Nota Vectis**: Encalso incluir documentos pendentes da DD da Certificadora]
11. qualquer correspondência, notificação, judicial ou extrajudicial, solicitação e/ou despachos de órgãos administrativos recebidos pela Emissora ou pela Fiadora ou informações a respeito da ocorrência de qualquer descumprimento de obrigações assumidas pela Emissora, pelas Garantidoras e/ou pela Fiadora nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação que, com o transcorrer do tempo, possam vir a resultar em um Evento de Vencimento Antecipado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do conhecimento pela Emissora.
12. não praticar qualquer ato em desacordo com o seu respectivo estatuto social e com esta Escritura de Emissão, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante a Debenturista;
13. cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens emanadas de autoridades competentes e decisões judiciais, administrativas ou arbitrais, em vigor no território brasileiro, inclusive a legislação ambiental, **(a)** obtendo ou mantendo válidos todos os alvarás, licenças ambientais ou aprovações que sejam exigíveis e necessários às atividades da Emissora e/ou da Fiadora, conforme o caso; **(b)** se obrigando a não praticar qualquer atividade que possa causar danos ambientais ou sociais ou que descumpra à Política Nacional do Meio Ambiente e às disposições das normas legais e regulamentares que regem tal política; e **(c)** obrigando-se a encaminhar os documentos comprobatórios previstos neste item em até 5 (cinco) dias da solicitação pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, exceto por aquelas leis, regras, regulamentos e ordens que estejam sendo discutidas judicial e/ou administrativamente, cuja exigibilidade esteja suspensa e cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;
14. cumprir e fazer com que suas Controladas cumpram com todas as obrigações constantes dos Contratos de Parceria Imobiliária;
15. manter em pleno vigor, todas as autorizações, aprovações, licenças e consentimentos exigidos nos termos da legislação e regulamentação brasileiras para o regular exercício das suas atividades desenvolvidas, ressalvados os casos em que possua provimento jurisdicional vigente autorizando a sua atuação sem as referidas autorizações, aprovações ou licenças, ou nos casos em que tais autorizações, aprovações ou licenças estejam no processo legal de obtenção ou renovação, desde que obedecidos os prazos regulamentares ou legais para tanto;
16. manter seguro adequado para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado, inclusive apólices de seguros risco de engenharia e responsabilidade civil perante terceiros no âmbito dos empreendimentos Feira de Santana e Uberaba;
17. manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras da CVM;
18. arcar com todos os custos e despesas **(a)** decorrentes da Emissão; **(b)** previstos nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação e que sejam de responsabilidade, direta ou indiretamente, da Emissora; **(c)** de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão das Debêntures e às Garantias, tais como esta Escritura de Emissão, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora, da Fiadora e das Garantidoras; e **(d)** dos demais prestadores de serviços que se façam necessários do âmbito da Emissão e conforme previstos nos demais Documentos da Operação, e mantê-los contratados durante todo o prazo de vigência das Debêntures;
19. assegurar e defender os titulares de Debêntures, de forma tempestiva, contra qualquer ato, ação, reivindicação, procedimento ou processo de terceiros de que tenha conhecimento e que possa afetar negativa e comprovadamente, no todo ou em parte, a validade ou eficácia desta Escritura de Emissão, das Garantias ou das Debêntures;
20. manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos às fazendas federal, estadual ou municipal;
21. proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, inclusive, mas não se limitando, à celebração e observância de termos de ajustamento de conduta com os respectivos órgãos competentes, se aplicável, buscando preservar o meio ambiente e atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais aplicáveis;
22. orientar seus fornecedores e prestadores de serviço para que adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo;
23. não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e com esta Escritura de Emissão, em especial os que comprometam o pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas perante a Debenturista;
24. cumprir, fazer com que suas Controladas, seus respectivos diretores e membros do conselho de administração cumpram e envidar 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, bem como **(a)** manter políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dar pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, com as Garantidoras e/ou com a Fiadora, previamente ao início de sua atuação no âmbito desta Escritura de Emissão e dos Documentos da Operação; **(c)** abster-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; **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar imediatamente a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI;
25. notificar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) dias corridos contado da ciência de qualquer ato ou fato relativo a violação das Normas Anticorrupção e/ou Lei de Lavagem de Dinheiro, pela Emissora, pelas Garantidoras, pela Fiadora e/ou suas Controladas, no Brasil ou no exterior, que impacte ou possa impactar negativamente a Emissora, as Garantidoras, a Fiadora e/ou qualquer Controlada 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;
26. 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;
27. notificar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis em que tomar conhecimento da ocorrência de algum **(a)** Evento de Vencimento Antecipado; **(b)** evento ou situação que possa resultar em qualquer Efeito Adverso Relevante; e **(c)** evento de descumprimento das obrigações assumidas no âmbito dos Contratos de Parceria Imobiliária por quaisquer das partes;
28. não divulgar ao público informações referentes à Emissora e à Fiadora, à Emissão, às Debêntures, à Securitizadora e/ou aos CRI em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao disposto na Instrução CVM 476 e no artigo 48 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; e
29. notificar, em até 15 (quinze) Dias Úteis, o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas ou insuficientes por atos ou fatos ocorridos antes da celebração dessa Escritura de Emissão e que venham a ser constatadas após a data de celebração desta Escritura de Emissão; e
30. manter o Índice Mínimo de Cobertura e o LTV nos parâmetros acordados.

# CLÁUSULA DÉCIMA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

## A Emissora e a Fiadora, conforme o caso, neste ato, declaram, por si, que, nesta data:

1. está ciente de que as Debêntures da presente Emissão constituirão lastro da Operação de Securitização que envolverá a emissão dos CRI, a ser disciplinada pelo Termo de Securitização, nos termos da Lei 9.514, da Instrução CVM 414 e da Instrução CVM 476 e que será objeto da Oferta;
2. tem integral ciência da forma e condições de negociação das Debêntures, inclusive da forma de cálculo do valor devido;
3. tem ciência da forma e condições dos CRI e do Termo de Securitização;
4. a celebração desta Escritura de Emissão, bem como o cumprimento das obrigações aqui previstas, não infringe qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;
5. é sociedade devidamente organizada, constituída e existente, sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
6. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão, à Emissão das Debêntures, à outorga das Garantias e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas e à realização da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
7. os representantes legais da Emissora e da Fiadora que assinam esta Escritura de Emissão possuem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
8. esta Escritura de Emissão, as Garantias e as Debêntures constituem obrigações legalmente válidas, eficazes e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil;
9. a Fiança constitui obrigação lícita, válida, vinculante e eficaz da Fiadora, exequível de acordo com os seus termos e condições, possuindo nesta data a Fiadora suficiência de patrimônio para adimplir as obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão;
10. a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização dos CRI **(a)** não infringem o estatuto social da Emissora e/ou da Fiadora; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou a Fiadora sejam parte, ou ao qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(c)** não resultarão em (c.1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou a Fiadora sejam parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (c.2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(d)** não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Emissora e/ou da Fiadora (exceto por aqueles decorrentes das Garantias); **(e)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou a Fiadora e/ou qualquer de seus respectivos ativos estejam sujeitos; e **(f)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou a Fiadora e/ou qualquer de seus respectivos ativos;
11. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental, órgão regulatório ou terceiro (incluindo, mas sem limitação no que diz respeito aos aspectos legais, contratuais, societários e regulatórios), é exigido para o cumprimento de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, para a realização da Emissão e para a constituição das Garantias, exceto: (a) pelo arquivamento das atas da Aprovação Societária da Emissora e da Aprovação Societária da Fiadora, bem como dos atos societários das Garantidoras nas competentes juntas comerciais; (b) pelas publicações das atas da Aprovação Societária da Emissora e Aprovação Societária da Fiadora nos termos da Lei das Sociedade por Ações; (c) pela inscrição desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, na JUCESP; (d) pelo registro desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia no Cartório de Títulos e Documentos e/ou no competente registro de imóveis, conforme o caso; e (e) pela averbação da Alienação Fiduciária de Quotas nos contratos sociais das Garantidoras;
12. exceto pela Alienação Fiduciária de Quotas, pelo ônus constituído no âmbito do CRI 60 e observada a Condição Suspensiva da Alienação Fiduciária de Quotas, as Quotas encontram-se, na presente data, livres e desembaraçadas de todos e quaisquer Ônus, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza;
13. exceto pela Cessão Fiduciária de Recebíveis, pelo ônus constituído no âmbito do CRI 60 e observada a Condição Suspensiva da Cessão Fiduciária de Recebíveis, os recebíveis decorrentes das vendas das unidades que compõem os Imóveis Garantia encontram-se, na presente data, livres e desembaraçadas de todos e quaisquer Ônus, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza;
14. exceto pela Alienação Fiduciária de Imóvel, o imóvel objeto da referida Garantia Real encontra-se, na presente data, livre e desembaraçado de todos e quaisquer Ônus, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza;
15. os empreendimentos Feira de Santana – Village II e Uberaba – Damha III estão em fase de construção e estão devidamente licenciados e as construções neles erigidas estão sendo realizadas de acordo com todas as normas regulamentares e regras aplicáveis, seguindo estritamente os respectivos projetos (incluindo suas modificações), tal como aprovados na prefeitura e os alvarás emitidos em autorização à realização de tais construções;
16. estão sendo praticados todos os atos necessários à realização da construção dos empreendimentos Feira de Santana – Village II e Uberaba – Damha III de forma regular, assim como estão sendo pagos à vista ou de forma parcelada todos os tributos e contribuições devidas, de forma que na conclusão das obras de construções, todas as licenças, alvarás e autorizações necessárias ao perfeito funcionamento e habitação dos Empreendimentos (tais como, “TVO”, “Habite-se”, “AVCB”, CND/INSS, Alvarás de Funcionamento, entre outros) deverão ser emitidos;
17. não tem conhecimento sobre a existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos empreendimentos Feira de Santana e Uberaba;
18. não tem conhecimento de inadequação das construções dos empreendimentos Feira de Santana e Uberaba às respectivas normas de uso e ocupação do solo e de qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental;
19. não tem conhecimento de reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto os empreendimentos Feira de Santana e Uberaba;
20. na hipótese de virem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos empreendimentos Feira de Santana e Uberaba, a Emissora responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;
21. não tem conhecimento da existência de quaisquer multas administrativas, relacionadas aos empreendimentos Feira de Santana – Village II e Uberaba – Damha III;
22. está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, e não ocorreu e não está em curso, na presente data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou qualquer evento ou ato que, com o transcorrer do tempo, possa configurar um Evento de Vencimento Antecipado;
23. está adimplente (e suas Controladas estão adimplentes) com o cumprimento das obrigações constantes dos Contratos de Parceria Imobiliária e não tem conhecimento da existência de quaisquer descumprimentos de obrigações por parte das contrapartes dos Contratos de Parceria Imobiliária;
24. os documentos e informações fornecidos à Securitizadora e/ou aos Titulares dos CRI são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre os CRI;
25. conhece e está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja exigibilidade esteja suspensa;
26. conhece e está cumprindo as Normas Anticorrupção e a 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;
27. está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, à vista ou de forma parcelada, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja exigibilidade esteja suspensa;
28. possui válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades;
29. inexiste **(a)** descumprimento de qualquer disposição contratual relevante, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou **(b)** qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito, procedimento ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (b.1) que possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou (b.2) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão, qualquer dos demais documentos relativos à Emissão dos quais a Emissora seja parte e/ou a Emissão das Debêntures;
30. não omitiu qualquer fato que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira, operacional, reputacional ou jurídica da Emissora e/ou da Fiadora;
31. desde a data das suas demonstrações financeiras mais recentes, não houve **(a)** qualquer evento que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante; **(b)** qualquer operação fora do curso normal de seus negócios; ou **(c)** qualquer alteração relevante no seu capital social ou aumento substancial do seu endividamento;
32. não tomou quaisquer outras fontes ou modalidades de financiamentos sobre a mesma parcela do custo total dos Imóveis Lastro que será arcada com os recursos oriundos da presente Emissão, nos termos aqui previstos;
33. não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar esta Escritura de Emissão e/ou os demais Documentos da Operação, tampouco tem urgência em celebrá-los;
34. as discussões sobre o objeto desta Escritura de Emissão e/ou os demais Documentos da Operação foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
35. foi informada e avisada de todos os termos, condições e circunstâncias envolvidos na negociação objeto desta Escritura de Emissão e/ou os demais Documentos da Operação que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;
36. tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de cálculo da Atualização Monetária, da Remuneração, dos valores referentes ao Resgate Antecipado Obrigatório, ao Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, à Amortização Extraordinária *Cash Sweep* e à Amortização Extraordinária Obrigatória, que foram acordadas por livre vontade pela Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;
37. na presente data, não foi condenada por: **(a)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga a de escravo e/ou trabalho infantil, **(b)** crime contra o meio ambiente, **(c)** descumprimento da legislação ambiental brasileira, ou **(d)** práticas listadas no artigo 5º da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;
38. respeita e respeitará, durante o prazo de vigência das Debêntures, 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; a utilização, pela Emissora, dos Recursos obtidos com a Emissão não violará a Legislação Socioambiental;
39. **(a)** 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; **(b)** 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; **(c)** não aceita ou se compromete a 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, moral e de corrupção sob as leis aplicáveis às suas atividades e de suas respectivas filiais, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma; e **(d)** 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
40. as despesas a serem objeto de Reembolso no âmbito dos CRI e da presente Escritura de Emissão não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou foram objeto de reembolso no âmbito de qualquer outra captação de recursos no mercado de capitais.

## A Debenturista, neste ato, declara que, nesta data declara e garante que:

1. é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
2. está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições desta Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação;
3. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão, à Emissão das Debêntures, ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas e à realização da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto; e
4. os representantes legais da Debenturista que assinam esta Escritura de Emissão possuem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Debenturista, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor.

# CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTA

## Nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a Debenturista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral de debenturista das Debêntures, a fim de deliberar sobre matérias de interesse da comunhão dos titulares das Debêntures, observado o disposto nesta Cláusula 11.1, nos termos abaixo (“Assembleia Geral de Debenturista”):

## A Assembleia Geral de Debenturista será realizada no local da sede da Emissora.

## Convocação*.* A Assembleia Geral de Debenturista poderá ser convocada: **(i)** pela Emissora; ou **(ii)** pela Debenturista.

## A convocação da Assembleia Geral de Debenturista dar-se-á mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora costuma efetuar suas publicações, 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.

## Independentemente das formalidades previstas na legislação aplicável e nesta Escritura para convocação, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista a que comparecerem os titulares de todas as Debêntures em Circulação.

## *Data de Realização da Assembleia*. A Assembleia Geral de Debenturista deverá ser realizada em prazo mínimo de 15 (quinze) dias, contados da data da primeira publicação do edital de convocação, sendo que a segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação.

## *Quórum de Instalação.* A Assembleia Geral de Debenturista se instalará nos termos do *parágrafo* 3º do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, com a presença da Debenturista.

## Independentemente das formalidades acima previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista a que comparecer a Debenturista.

## *Participação da Emissora*. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora na Assembleia Geral de Debenturista, exceto **(i)** quando a Emissora convocar a referida Assembleia Geral de Debenturista, ou **(ii)** quando formalmente solicitado pela Debenturista, hipótese em que a presença da Emissora será obrigatória. Em ambos os casos citados anteriormente, caso a Emissora ainda assim não compareça à referida Assembleia Geral de Debenturista, o procedimento deverá seguir normalmente, sendo válidas as deliberações nele tomadas.

* 1. *Presidência da Assembleia*. A presidência da Assembleia Geral de Debenturista caberá à Debenturista.

## *Direito de Voto*. Cada Debênture conferirá a seu titular o direito a um voto na Assembleia Geral de Debenturista, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares das Debêntures ou não.

## *Quórum de Deliberação*. As deliberações em Assembleia Geral de Debenturista serão tomadas *pelos* votos favoráveis de Debenturistas que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) das Debêntures em circulação presentes em tal Assembleia Geral de Debenturista, devendo ser excluídas aquelas de titularidade da Emissora, ou que sejam de propriedade de seus respectivos Controladores ou de qualquer de suas respectivas Controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do Grupo Econômico e/ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do Grupo Econômico, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas.

## A*s* deliberações para a modificação das condições das Debêntures, assim entendidas as relativas: **(i)** às alterações da amortização das Debêntures; **(ii)** às alterações do prazo de vencimento das Debêntures; **(iii)** às alterações da Remuneração das Debêntures; **(iv)** à alteração ou exclusão dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos e/ou dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos; **(v)** à inclusão de mecanismos de resgate antecipado facultativo, total ou parcial, das Debêntures; e/ou **(vi)** à alteração dos quóruns de deliberação previstos nesta Escritura de Emissão, seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, serão tomadas por Titulares das Debêntures que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação.

## As deliberações relativas a aprovação de não adoção de qualquer medida prevista em lei ou nesta Escritura de Emissão, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), serão tomadas por **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação, quando em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação presentes, se em segunda convocação, desde que presentes à Assembleia Geral de Titulares dos CRI, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação.

## Fica desde já certo e ajustado que o Debenturista somente poderá se manifestar em Assembleia Geral de Debenturista conforme instruídos pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI ou qualquer representante legal dos Titulares dos CRI, após ter sido realizada uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI de acordo com o Termo de Securitização.

## As deliberações tomadas pelo Debenturista em Assembleia Geral de Debenturista no âmbito da competência legal, observados os quóruns estabelecidos nesta Escritura de Emissão, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, e obrigarão a todos os Debenturistas das Debêntures em circulação independentemente de terem comparecendo à Assembleia Geral de Debenturista, ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral de Debenturista.

# CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - COMUNICAÇÕES ENTRE AS PARTES

## Todas as comunicações entre as Partes deverão ser sempre feitas por escrito e *encaminhadas* para os seguintes endereços:

1. Para a Emissora:

**DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.**

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

A/C Fabio Junior Pereira Quintiliano

E-mail: [fabio.quintiliano@grupoencalso.com.br](mailto:fabio.quintiliano@grupoencalso.com.br) / tesouraria@encalso.com.br

Telefone: (11) 2171-9729

1. Para a Debenturista:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, cj 12 – São Paulo – SP – CEP 04506-000

At.: Arley Custódio Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

Correio eletrônico: juridico@truesecuritizadora.com.br e [middle@truesecuritizadora.com.br](mailto:middle@truesecuritizadora.com.br)

1. Para a Fiadora:

**AD ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.**

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

A/C Fabio Junior Pereira Quintiliano

Email: [fabio.quintiliano@grupoencalso.com.br](mailto:fabio.quintiliano@grupoencalso.com.br) / tesouraria@encalso.com.br

Telefone: (11) 2171-9729

1. Para o Agente Fiduciário dos CRI:

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi  
São Paulo, SP  
At: Matheus Gomes Faria – Pedro Paulo Farme D’amoed Fernandes de Oliveira  
Tel: (11) 3090-0447  
E-mail: [spestruturacao@simplificpavarini.com.br](mailto:spestruturacao@simplificpavarini.com.br)

## As comunicações referentes a esta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pelo correio ou por telegrama, nos endereços acima. As comunicações feitas por meio de fax ou e-mail serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.

## Qualquer mudança nos dados de contato acima deverá ser notificada às Partes sob pena de ter sido considerada entregue a notificação enviada com a informação desatualizada.

## Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto na Cláusula 12.3 serão *arcados* pela Parte inadimplente.

# DÉCIMA TERCEIRA - PAGAMENTO DE TRIBUTOS

## Os tributos incidentes sobre as obrigações da Emissora nesta Escritura de Emissão de Debêntures, quando devidos, deverão ser integralmente pagos pela Emissora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação e demais valores incidentes sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos à Debenturista, nos termos aqui previstos, em decorrência das Debêntures. Nesse sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer Tributos e/ou demais valores que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de lei ou norma regulamentar, a Emissora tiver que reter ou deduzir, dos pagamentos feitos no âmbito desta Escritura de Emissão, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

## Para tanto, a Emissora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Debenturista, pertinentes a esses tributos, contribuições e/ou demais valores, nos termos desta Escritura de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Debenturista.

## Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Emissora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que incidam ou venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos Titulares dos CRI. Adicionalmente, a Emissora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos rendimentos pagos aos Titulares dos CRI, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados pela Securitizadora aos Titulares dos CRI.

# DÉCIMA QUARTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

## As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

## Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão 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 substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

## As Partes declaram que esta Escritura de Emissão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Escritura de Emissão, dos demais Documentos da Operação, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

## Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio formalizado pelas Partes e pela Fiadora.

## Fica desde já dispensada a deliberação da Debenturista orientada por assembleia geral de titulares dos CRI para: **(i)** correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, **(ii)** alterações desta Escritura de Emissão, das Garantias e de quaisquer outros Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos desta Escritura de Emissão, das Garantias e/ou dos respectivos Documentos da Operação, **(iii)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive decorrente de exigências de autoridades competentes devidamente comprovadas, **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes ou da Fiadora, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, ou **(v)** em virtude de exigências cartorárias, desde que as alterações ou correções referidas no incisos (i), (ii), (iii) (iv) e (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo à Debenturista, aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Debenturista e/ou titulares dos CRI.

## A presente Escritura de Emissão constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, ficando as Partes cientes de que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497 e seguintes, 538 e dos artigos sobre as diversas espécies de execução (artigo 797 e seguintes), todos do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.

## 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, a presente Escritura de Emissão, bem como seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

# CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA LEI APLICÁVEL E FORO

## Esta Escritura de Emissão será regida e interpretada de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

## *As* Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários desta Escritura de Emissão, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estar assim justo e contratado, firmam as Partes esta Escritura de Emissão em 5 (cinco) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo, que também o assinam.

São Paulo, [=] de [=] de 2021.

*(RESTANTE DA PÁGINA DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO)*

*SEGUEM PÁGINAS DE ASSINATURAS]*

*Página de assinaturas do “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.”*

**DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.**

*Emissora*

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: |
| Cargo:  CPF/ME: |

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: |
| Cargo:  CPF/ME: |

*Página de assinaturas do “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.”*

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

*Debenturista e Securitizadora*

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: |
| Cargo:  CPF/ME: |

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: |
| Cargo:  CPF/ME: |

*Página de assinaturas do “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.”*

**AD ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.**

*Fiadora*

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: |
| Cargo:  CPF/ME: |

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: |
| Cargo:  CPF/ME: |

*Página de assinaturas do “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.”*

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: |
| Cargo:  CPF/ME: |

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: |
| Cargo:  CPF/ME: |

Testemunhas:

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  RG:  CPF/ME: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  RG:  CPF/ME: |

*Este Anexo é parte integrante do “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.”*

1. DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

*Este Anexo é parte integrante* *do “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.”*

1. DESCRIÇÃO DE IMÓVEIS LASTRO

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Classificação do Imóvel pela destinação dos recursos** | **Empreendimento Imobiliário** | **Endereço** | **Matrícula** | **Sociedade / CNPJ/ME** | **Possui TVO?** | **Possui Habite-se** | **Está sob o regime de incorporação?** | **Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?** | **Montante de recursos obtidos em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários destinados aos Empreendimentos Imobiliários, caso aplicável** |
| [Imóvel Reembolso / Imóvel Destinação] | [=] | –[=] | Matrícula [=] no [=]º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de [=] | [=] | [=] | Não | N/A | [=] | [=] |

*Este Anexo é parte integrante* *do “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.*

CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Itens** | **Eventos** | **Mês(es) de execução** | **Capex do evento** | **Percentual** |
| 1 | [=] | [mês/ano – mês/ano] | R$ [=] |  |

*Este Anexo é parte integrante do “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.”*

1. IMÓVEIS GARANTIA

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Classificação do Imóvel pela destinação dos recursos** | **Empreendimento Imobiliário** | **Endereço** | **Matrícula** | **Proprietário / CNPJ/ME** |
| [Imóvel Reembolso / Imóvel Destinação] | [=] | [=] | Matrícula [=] no [=]º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de [=] | [=] |

*Este Anexo é parte integrante do “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.”*

1. FORMA DE UTILIZAÇÃO E PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS IMÓVEIS LASTRO

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Empreendimento Imobiliário** | **Custo Estimado total de investimento (R$)** | **Percentual do**  **Recurso da Emissão Estimado de recursos dos CRI a ser alocado em cada Empreendimento** | **Valor Estimado (R$) a ser alocado em cada Empreendimento** | **Uso dos Recursos** |
| [=] | [=] | [=]% | [=] | Reembolso de despesas |
| [=] | [=] | [=]% | [=] | Construção/Reforma |
| **TOTAL** |  | **100,0%** | **[=]** |  |

*Este Anexo é parte integrante* *do “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.”*

**DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS [Nota MF: A ser validado pelas partes.]**

**Despesas Iniciais e Recorrentes**

1. remuneração do escriturador dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização, no montante de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;
2. remuneração do banco liquidante ou agente de liquidação dos CRI;
3. remuneração da Securitizadora, pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei 9.514 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$ 3.000,00 (três mil reais), devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. O referido valor será acrescido do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A remuneração para a Securitizadora será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso esta ainda esteja atuando, a qual será calculada pro rata die. O montante relacionado à administração da carteira fiduciária terá um acréscimo equivalente a 100% (cem por cento) durante a ocorrência de eventual reestruturação dos termos e condições da emissão das Debêntures e/ou no caso da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado e, consequentemente, de Resgate Antecipado dos CRI (“Taxa de Administração”);
4. remuneração da True One Participações S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 29.267.914/0001-03:
5. pela estruturação dos CRI, será devida parcela única no valor de R$5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem esta indicar até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, inclusive em caso de rescisão desta Escritura de Emissão;
6. pela emissão dos CRI, será devida parcela única no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem esta indicar até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, inclusive em caso de rescisão desta Escritura de Emissão; e
7. as despesas mencionadas nas alíneas “(a)” e “(b)” acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
8. remuneração da instituição custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:
9. pela implantação, registro e eventual aditamento da CCI, será devida parcela única no valor de R$4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;
10. pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculada *pro rata die*, se necessário;
11. a remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso à Securitizadora caso este tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações e envio de documentos; e
12. os valores indicados nos itens “(a)” a “(c)” acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
13. remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos:
14. parcelas anuais de R$ 23.000,00 (vinte e três mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”;
15. [por cada verificação do Índice Financeiro, o valor de R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da primeira verificação e as demais, trimestralmente, contadas da data da primeira verificação;] [**Nota Mattos Filho**: Por favor confirmar se o custo pela verificação das notas (reembolso) será pago antecipadamente e diretamente pela devedora ou devemos incluir aqui também.]
16. Os valores indicados nos itens “(a)” e “(b)” acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
17. a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão arcadas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas das cópias dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Companhia ou mediante reembolso à Emissora caso este tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI;
18. a remuneração da Certificadora (conforme definida na Escritura de Emissão) pelos serviços prestados nos termos do *“Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”*, nos seguintes termos:
19. pelo serviço de cobrança ativa: R$ 18,00 (dezoito reais) por contrato/mês com fatura mínima mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais);
20. pela implantação de contratos decorrentes de vendas novas, caso não sejam previamente auditados, aditivos de renegociações e cessões: R$ 50,00 (cinquenta reais) por instrumento com fatura mínima de R$ 100,00 (cem reais);
21. pela recuperação amigável de crédito em atraso: de 01 a 15 dias de atraso: isento; de 16 a 45 dias de atraso: 6% (seis por cento) sobre o valor recuperado;
22. pela formalização de aditivos, cessões, distratos e termos de quitação: R$ 400,00 (quatrocentos reais) por instrumento;
23. pela auditoria dos contratos das vendas existentes: R$ 110,00 (cento e dez reais) por contrato; pela atualização de auditoria já realizada pela Certificadora em até 6 (seis) meses: R$ 55,00 (cinquenta e cinco reais) por contrato; e pela auditoria jurídica dos contratos decorrentes de vendas novas: R$ 55,00 (cinquenta a cinco reais) por contrato;
24. a remuneração acima não inclui eventuais despesas para viabilização dos serviços, tais como, postagem, cópias, impressões, certidões, despachantes, transporte e alimentação, as quais deverão ser pagas mediante reembolso, em até 5 (cinco) dias úteis a contar da apresentação dos respectivos comprovantes;
25. os valores indicados nos itens “(a)” a “(e)” acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
26. a remuneração acima será reajustada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, ou que seja substancialmente a ele semelhante, a partir da data do primeiro pagamento, calculada *pro rata temporis*.
27. remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada e por cada série de CRI, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros no valor inicial de R$ 1.080,00 (mil e oitenta reais) por ano para a elaboração dos relatórios exigidos pela Instrução CVM 414. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e poderá ser acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
28. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;
29. todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;
30. honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
31. emolumentos e demais despesas de análise, registro e manutenção da B3 ou da B3 (Segmento CETIP UTVM) relativos à CCI, aos CRI e à Oferta;
32. custos relacionados à Assembleia Geral de Titulares de CRI que sejam realizadas exclusivamente por ações ou omissões da Emissora;
33. despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo: **(a)** a remuneração dos prestadores de serviços, **(b)** as despesas com sistema de processamento de dados, **(c)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, **(d)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, **(e)** as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, **(f)** as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, **(g)** as despesas materializadas devidamente comprovadas relativas a contingências multas, penalidades, custos, obrigações ou despesas judiciais ou extrajudiciais (incluindo taxas e honorários advocatícios) relacionadas a eventuais demandas de terceiros contra a Securitizadora resultantes diretamente de quaisquer dos negócios contemplados nesta Escritura de Emissão, e **(h)** quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização;
34. despesas com registros e movimentação perante a CVM, a ANBIMA, B3, juntas comerciais e cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
35. custos devidos à instituição financeira onde se encontre aberta a Conta Centralizadora que decorra da abertura e manutenção das Conta Centralizadora;
36. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, exclusivamente com relação à Emissão, e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;

**Despesas Extraordinárias**

[=]

*Este Anexo é parte integrante* *do “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.”*

**PLANILHA DE DESPESAS OBJETO DO REEMBOLSO**

[Nota SPavarini: enviaremos arquivo excel separado, com as despesas validadas, para inclusão neste anexo e no Termo de Securitização]

*Este Anexo é parte integrante* *do “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.”*

São Paulo, [DATA]

**À**

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

**Ref. Cumprimento de Condições Precedentes**

**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 01.402-001,, 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 sob o NIRE n.º 35.300.485.718, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Emissora”), nos termos do item (ix) da Cláusula 7.23 do “*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.*” (“Escritura de Emissão”) celebrado em [=]de [=]de 2021, declara que, desde a Data de Emissão até a presente data:

1. não ocorreu alteração do controle societário, direto ou indireto, da Emissora, da Fiadora e/ou das Garantidoras (conforme definidos na Escritura de Emissão); e
2. não ocorreu ou está ocorrendo quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado nos termos da Escritura de Emissão.

**Atenciosamente,**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.**

*Este Anexo é parte integrante* *do “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.”*

**MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL DE VERIFICAÇÃO**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Período da utilização dos recursos | Valor Utilizado por Período | | | Valor Total Utilizado por Período | Percentual utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado na oferta | Valor Total Utilizado | Percentual total já utilizado, com relação ao valor total captado na oferta |
| SPE / Imóvel Destinação [●] | SPE / Imóvel Destinação [●] | SPE / Imóvel Destinação [●] |
| [●] | [●] | [●] | [●] |  | [●] |  | [●] |
| Total |  |  |  |  |  |  |  |

*Este Anexo é parte integrante* *do “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.”*

**CONTRATOS DE VENDA DOS LOTES**