**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 Fiadores****,* [[1]](#footnote-2)**

e

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

*na qualidade de agente fiduciário dos CRI*

**[=]** de **[=]** 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 [=], 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 fiadores:

**AD ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na [=], na cidade de [=], Estado de [=], inscrita no CNPJ sob o n.º [=], com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE n.º 35.300.147.952, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“AD Administração”);

**[=]** (“Fiador 2”); [Nota Mattos Filho: Verificar a necessidade de outorga uxória.]

**[=]** (“Fiador 3”, em conjunto com AD Administração e o Fiador 2, os “Fiadores”);]

1. e, na qualidade de parte obrigada:

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, sala 1401 - Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o n.º [=](“Agente Fiduciário dos CRI”)

**CONSIDERANDO QUE:**

1. de acordo com o estatuto social, a Emissora tem por objeto social: [=];
2. 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;
3. 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;
4. 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;
5. 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;
6. 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 [=] série da [=] emissão da Debenturista, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro nos termos do Termo de Securitização (“Securitização”); e
7. 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. |
| “Agente Fiduciário dos CRI” | significa a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., qualificada no Preâmbulo acima. |
| “Amortização Extraordinária Facultativa” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.12.1 abaixo. |
| “Amortização Extraordinária Obrigatória” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.13.1 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. |
| “Aprovações Societárias 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 Pessoa Jurídica” | tem o significado atribuído na Cláusula 2.2.1 abaixo. |
| “Assembleia Geral de Debenturistas” | 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 7.16 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 7.39 abaixo. |
| “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, nº 213, conjunto nº 42, CEP 04551-010, bairro Vila Olímpia, e escritório na mesma cidade, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.600, conjunto nº 142, CEP 04543-000, bairro Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 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 | tem o significado atribuído na Cláusula 7.13.1 abaixo. |
| “Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures” | tem o significado atribuído na 7.10.1 abaixo. |
| “Condições Precedentes” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.23 abaixo. |
| “Conta Centralizadora” | conta do patrimônio separado dos CRI, qual seja, a conta corrente n.º [=], agência [=], do [=], de titularidade da Securitizadora. |
| “Conta de Livre Movimentação” | conta corrente n.º [=], agência [=], de titularidade da Emissora, mantida junto ao Banco [=]. |
| “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. |
| “Controle” | tem o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações. |
| “Quotas” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.6 abaixo. |
| “Créditos Imobiliários” | tem o significado atribuído na Cláusula 5.5.1 abaixo |
| “CRI” | significa os certificados de recebíveis imobiliários objeto da [=] série da [=]ª emissão da Securitizadora, emitidos por meio do Termo de Securitização. |
| “CVM” | significa a Comissão de Valores Mobiliários. |
| “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 Vencimento” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.2 abaixo. |
| “Datas de Verificação” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.6.3 abaixo |
| “Debêntures” | tem o significado atribuído na Cláusula 2.1.1 abaixo. |
| “Debenturista” ou “Securitizadora” | significa a TRUE Securitizadora S.A., qualificada no preâmbulo. |
| “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 Contrato de Garantia; **(iv)** o Termo de Securitização; **(v)** o Instrumento 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. |
| “Efeito Adverso Relevante” | significa a ocorrência de qualquer evento ou situação que possa causar alteração adversa e relevante nos negócios, nas condições econômicas, financeiras, reputacionais, socioambientais ou operacionais da Emissora, dos Fiadorese/ou na capacidade da Emissora e/ou dos Fiadores, na qualidade de garantidores, 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 Duas Séries, 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 E acima. |
| “Escriturador dos CRI” | significa o [=], instituição financeira, com sede na [=], inscrita no CNPJ sob o n.º [=], responsável pela escrituração dos CRI. |
| “Eventos de Amortização Extraordinária Obrigatória” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.10.1 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” | significa o empreendimento imobiliário composto por [=], registrado(s) na(s) matrícula(s) [=] do Cartório de Registro de Imóveis de [=], localizado no município de Feira de Santana, Estado da Bahia. |
| “Fiadora Pessoa Jurídica” | significa a AD Administração e Participações S.A., qualificada no preâmbulo. |
| “Fiadores” | significa, em conjunto, a Fiadora Pessoa Jurídica e os Fiadores Pessoa Física |
| “Fiadores Pessoa Física” | significa, em conjunto, o Fiador 2 e o Fiador 3. |
| “Fiança” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.7 abaixo. |
| “Fundo de Despesas” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.9 abaixo. |
| “Fundo de Obra” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.8 abaixo. |
| “Fundos de Reserva” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.8 abaixo. |
| “Garantias” | em conjunto, a Fiança, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Cessão Fiduciária de Fundo de Obra. |
| “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 Sant. I SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha Feira de Sant. I SPE Ltda., Damha Sta 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 - Presidente Prudente I - SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha S.J. Rio Preto V SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha S.J.Rio Preto II SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha S.J.Rio Preto I SPE Ltda., Paço do Lumiar I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Empreendimentos Imobiliários Damha Aracajú I SPE Ltda. e Empreendimentos Imobiliários Damha São Paulo 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 Pessoa Jurídica 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” | significa, em conjunto, os empreendimentos imobiliários Feira de Santana e Uberaba. |
| “Imóveis Garantia” | significa os empreendimentos imobiliários objetos das matrículas indicadas e descritas no Anexo IV à presente Escritura de Emissão. |
| “Imóveis Lastro” | significa, em conjunto, Imóveis Reembolso e Imóveis Destinação. |
| “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. |
| “Instrução CVM 539” | significa a Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada. |
| “Investimento” | tem o significado atribuído na Cláusula 6.1 abaixo. |
| “JUCESP” | significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo. |
| “Juros Moratórios” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.29 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. |
| “Multa” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.29 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 os Fiadores, conforme o caso, ainda que na condição de garantidora, seja parte; **(iii)**aquisições de ativos a pagar referentes a investimentos, por meio de aquisições de participações societárias em sociedades não consolidados nas demonstrações financeiras da Emissora e/ou da Fiadora Pessoa Jurídica, 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 Pessoa Jurídica, conforme o caso. |
| “Obrigações Garantidas” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.6 abaixo. |
| “Oferta” | tem o significado atribuído no considerando G 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. |
| “Parte” | significa, indistintamente, cada parte desta Escritura de Emissão. |
| “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 Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração, exclusive, conforme as Datas de Pagamento da Remuneração constantes da tabela no Anexo I desta Escritura de Emissão. 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. Para o primeiro período de capitalização, será adicionado prêmio de 2 (dois) dias úteis no “dup”. |
| “Período de Verificação” | tem o significado atribuído na Cláusula 6.3.2 abaixo. |
| “Preço de Integralização” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.24 abaixo. |
| “Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.12.3 abaixo. |
| “Recursos” | tem o significado atribuído na Cláusula 6.1 abaixo. |
| “Relatório de Verificação” | tem o significado atribuído na Cláusula 6.3.2 abaixo. |
| “Remuneração” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.17 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 7.11 abaixo. |
| “Resgate Antecipado Obrigatório” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.10.1 abaixo. |
| “Securitização” | tem o significado atribuído no considerando F acima. |
| “Termo de Securitização” | significa o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da [=]ª Série da [=]ª 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 G acima |
| “Uberaba” | significa o empreendimento imobiliário composto por [=], registrado(s) na(s) matrícula(s) [=] do Cartório de Registro de Imóveis de [=], localizado no município de Uberaba, Estado de Minas Gerais. |
| “Valor Devido Antecipadamente” | tem o significado atribuído na Cláusula 8.4 abaixo. |
| “Valor do Fundo de Reserva” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.8.2 abaixo. |
| **“Valor Nominal Unitário”** | tem o significado atribuído na Cláusula 7.3 abaixo. |
| “Valor Nominal Unitário Atualizado” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.14 abaixo. |
| “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 do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures” | tem o significado atribuído na Cláusula 7.11 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 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 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.

## **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 [=] 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; 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 Pessoa Jurídica**

## A fiança prestada pela Fiadora Pessoa Jurídica é outorgada com base na deliberação aprovada na [Reunião do Conselho de Administração/Assembleia Geral de Acionistas] da Fiadora Pessoa Jurídica, realizada em  [=] de [=] de 2021 (“Aprovação Societária da Fiadora Pessoa Jurídica”), sendo que a Aprovação Societária da Fiadora Pessoa Jurídica será **(i)** arquivada na JUCESP; 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, realizadas em [=] de [=] de 2021 (“Aprovações Societárias das Garantidoras”), sendo que as Aprovações Societárias das Garantidoras serão **(i)** arquivadas na competente junta comercial; e **(ii)** publicada de acordo com o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

## **CLÁUSULA TERCEIRA - REQUISITOS**

## **Arquivamento e Publicação da Aprovação Societária da Emissora e da Aprovação Societária da Fiadora** **Pessoa Jurídica**

## 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 Pessoa Jurídica será **(a)** arquivada na JUCESP; e **(b)** publicada no DOESP e no jornal “[=]”, em ambos os casos, de acordo com o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

## 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 e publicados de acordo com o estabelecido na legislação aplicável.

## A Emissora e/ou a Fiadora Pessoa Jurídica, conforme o caso, deverá entregar à Debenturista, ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Coordenador Líder, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data do efetivo arquivamento, 1 (uma) cópia da ata da Aprovação Societária da Emissora, da Aprovação Societária da Fiadora Pessoa Jurídica devidamente arquivada na JUCESP.

## **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 pelos Fiadores, 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 (“Cartório 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 no Cartório de Títulos e Documentos, 1 (uma) cópia digitalizada da via devidamente registrada no Cartório 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: [=].

## **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$55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”).

## *Séries*.

A Emissão será realizada em série única.

## *Quantidade*. Serão emitidas [=] ([=]) 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 da 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 às Debêntures (“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 dos regimes fiduciários a serem instituídos 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 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 serão destinados (“Recursos”): (i) ao reembolso de gastos, custos e despesas de natureza financeira e imobiliária e predeterminadas, incorridos pela Emissora anteriormente à emissão dos CRI, nos montantes descritos no Anexo II (“Reembolso”); e (ii) ao pagamento de despesas e gastos imobiliários futuros diretamente relacionados à aquisição de terrenos, construção e desenvolvimento dos Imóveis Destinação (“Investimento”, 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. [Nota Mattos Filho: Vectis, por favor confirmar se os Imóveis Lastro serão os mesmos imóveis dados em garantia.]

## *Destinação dos Recursos - Reembolso*. A Emissora declara ter encaminhado ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, 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 de gastos e despesas, 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, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridades, caso em que 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.

## Os Recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula Sexta, 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 à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI sobre a destinação dos recursos obtidos com a Emissão para a realização do Investimento: **(i)** semestralmente, a partir da Data de Emissão (“Período de Verificação”), por meio do envio de relatório (“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 após questionamento de qualquer autoridade governamental, no prazo estabelecido por esta.

* + 1. Para fins do disposto na Cláusula 6.3.2 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 será responsável por verificar, com base nos documentos encaminhados nos termos da presente Cláusulas e nos Documentos Comprobatórios, o cumprimento, pela Emissora, da efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta Emissão nos termos previstos nesta Cláusula Sexta.
    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 e à Securitizadora a responsabilidade por tal verificação das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

## 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, 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, exceto em caso de comprovada culpa, dolo ou má-fé da Debenturista, dos Titulares de CRI e/ou do Agente Fiduciário dos CRI. 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 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 a seguir estabelecido.

## 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, deverá encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI declaração certificando 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 [=] 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 [=] de 2026 (“Data de Vencimento”).

## *Valor Nominal Unitário*. O valor nominal unitário de cada uma das Debêntures, na **Data de Emissão, será de R$**[=] **(**[=] reais**).**

## *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 7.7 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 Obrigatório das Debêntures (conforme definido abaixo), ao Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa, ao Valor do Resgate Antecipado Venda de Ativos e aos Encargos Moratórios; e **(ii)** de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos créditos imobiliários oriundos das Debêntures e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, multas e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pelo 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, presentes e futuros, oriundos da venda de unidades dos empreendimentos listados no Anexo IV (“Imóveis Garantia”), de propriedade de determinadas sociedades controladas pela Emissora (“SPEs” e “Cessão Fiduciária de Recebíveis”, respectivamente), 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 SPEs e a Emissora, na qualidade de cedentes (“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”); e

## alienação fiduciária sobre as quotas, presentes e futuras, de emissão das SPEs de titularidade da Emissora e/ou de demais entidades do seu grupo econômico (“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”, em conjunto a Cessão Fiduciária de Recebíveis, as “Garantias Reais”), por meio da assinatura, registro e averbação do [“*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças*”], celebrado entre a Debenturista, na qualidade de credora, a Emissora, na qualidade de alienante, e as SPEs na qualidade de intervenientes anuentes (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, 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 a razão mínima de garantia de 200% (duzentos por cento) correspondente à soma (i.a.) de 70% (setenta por cento) do valor de venda dos Imóveis Garantia, cujo valor será calculado com base no valor médio de venda, líquido de corretagem, do metro quadrado dos imóveis similares da Emissora e/ou das SPEs nos últimos 3 (três) meses, a ser aferido pela Emissora e verificado pela [Securitizadora] // [Certificadora], com (i.b.) o valor do saldo devedor dos recebíveis oriundos da venda dos Imóveis da Cessão Fiduciária de Recebíveis, no âmbito dos respectivos contratos de compra e venda, dividido (ii) pelo saldo devedor das Debêntures (“Índice Mínimo de Cobertura”), a ser apurado pela Debenturista. [Nota Mattos Filho: Companhia, por favor confirmar se a Certificadora ficará responsável pela verificação do valor dos imóveis.] [Nota Certificadora: Esta verificação só é possível se a Emissora disponibilizar mensalmente, todo 1º (primeiro) dia útil de cada mês, com referência ao mês anterior, planilha constando todas as unidades comercializadas no período, unidades em estoque, valor, data e metragem da venda.]

## Caso, a qualquer momento, o Índice Mínimo de Cobertura não seja atingido, a Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória correspondente ao valor necessário para o cumprimento do Índice Mínimo de Cobertura. [Nota Mattos Filho: Companhia/Vectis, por favor confirmar se haverá a cobrança de prêmio nesta hipótese de amortização extraordinária obrigatória.]

## Para os fins de cálculo do Índice Mínimo de Cobertura pela Debenturista, somente serão aceitos os recebíveis oriundos da comercialização de Imóveis que atenderem, cumulativamente, aos seguintes critérios, conforme será verificado pela Certificadora: **(i)** o respectivo contrato de compra venda do Imóvel (a) não tenha mais de 2 (duas) parcelas vencidas e não pagas; (b) não tenha sido renegociado mais de 2 (duas) vezes; (c) esteja válido e em vigor; e **(ii)** 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”).

## O valor para fins de verificação do cumprimento do LTV será verificado [anualmente / semestralmente / trimestralmente] a contar da Data de Emissão (as “Datas de Verificação”), pela Certificadora, por meio da apresentação de laudos de avaliação emitidos por empresas aceitas pela Securitizadora ou, no caso dos Imóveis, por meio da respectiva escritura de compra e venda, a qual deverá ser disponibilizada pela Emissora à Certificadora no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos de sua lavratura. O cálculo do LTV seguirá no relatório de comportamento da carteira da Data de Verificação. [Nota Mattos Filho: Por favor verificar a periodicidade para o cálculo do LTV.] [Nota Certificadora: Favor prever a periodicidade de apresentação do laudo de avaliação.]

## *Garantia Fidejussória*. Em garantia das Obrigações Garantidas, os Fiadores prestam fiança em favor da Debenturista, obrigando-se, solidariamente, como fiadores e principais pagadores 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”) e observada a Condição Suspensiva em relação à Fiança a ser prestada pelos Fiadores Pessoa Física disposta na Cláusula 7.7.12 abaixo.**[[2]](#footnote-3)**

## O valor devido em decorrência das Obrigações Garantidas será pago pelos Fiadores 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 aos Fiadores, 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.

## Os Fiadores expressamente renunciam aos benefícios de ordem, direitos e/ou faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 837, 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, os Fiadores sub-rogar-se-ão nos direitos da Debenturista perante a Emissora.

## Os Fiadores desde já concordam e obrigam-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 pelos Fiadores 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.

## Os Fiadores desde já reconhecem 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.

## A eficácia da Fiança a ser prestada pelos Fiadores Pessoa Física está condicionada, nos termos dos artigos 121 e 125 do Código Civil, à prestação de quaisquer outras garantias fidejussórias pelos Fiadores Pessoa Física em favor de qualquer terceiro (“Condição Suspensiva”).

## *Fundos de Reserva.* Em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídos (i) um fundo de reserva, na Conta Centralizadora, para o pagamento de despesas relacionadas à construção e ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários Feira de Santana e Uberaba, no montante mínimo de R$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) (“Fundo de Obra”); e (ii) um fundo de reserva na Conta Centralizadora, no montante mínimo correspondente às 3 (três) próximas parcelas vincendas do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures acrescido da Remuneração aplicável (“Valor do Fundo de Reserva”), conforme informado pela Emissora e verificado pela Debenturista (“Fundo de Reserva – Pagamento da Dívida”, em conjunto com o Fundo de Obra, os “Fundos de Reserva”).

## 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 e quaisquer outras despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando a execução e/ou excussão das Garantias, conforme o caso; e **(iii)** para fazer frente aos pagamentos das Despesas do respectivo Patrimônio Separado recorrentes e extraordinárias, desde que vencidas, não pagas e com valor superior ao comportado pelo respectivo Fundo de 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 respectiva Conta Centralizadora, no montante necessário para o atingimento do Valor do Fundo de Reserva – Pagamento da Dívida, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação nesse sentido enviada pela Debenturista, observado os termos da Cláusula 7.37 abaixo.

## Os recursos que constituem o Fundo de Obra serão liberados pelo Debenturista, para o financiamento do Investimento, mediante solicitação da Emissora acompanhado de Relatório de Verificação, nos termos da Cláusula 6.3.2 acima.

## Os recursos dos Fundos de Reserva estarão abrangidos pela instituição do respectivo regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo Patrimônio Separado dos CRI e somente poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos (conforme definido no Termo de Securitização).

## Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, sobejarem recursos nas Contas Centralizadoras e/ou recursos nos Fundos de Reserva, 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.

## *Fundos 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 mínimo de R$[=] ([=] reais) (“Valor Mínimo 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 de R$[=] ([=] reais) na Conta Centralizadora, para a constituição de fundos 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 do Anexo VI à presente Escritura de Emissão.

## Caso, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao 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 Mínimo 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 respectivo regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo Patrimônio Separado dos CRI e somente poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos (conforme definido no Termo de Securitização).

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

## *Resgate Antecipado*.

## *Resgate Antecipado Obrigatório em Decorrência de Venda dos Imóveis*. A 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 no caso de venda dos Imóveis em valor suficiente para o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas.

1. a Emissora realizará o Resgate Antecipado Obrigatório por meio de comunicação à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 30 (trinta) dias da data de realização do efetivo resgate, a qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Obrigatório, incluindo **(a)** a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento das Debêntures, que deverá ocorrer no prazo de, no máximo, 30 (trinta) Dias Úteis contados da data da Comunicação de Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures; **(b)** o Valor do Resgate Antecipado Obrigatório; e **(c)** demais informações necessárias;
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, se houver (“Valor do Resgate Antecipado Obrigatório”);
3. o envio da Comunicação de Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures: **(a)** implicará na obrigação irrevogável e irretratável da Emissora de resgate antecipado das Debêntures pelo Valor do Resgate Antecipado Obrigatório; e **(b)** fará com que a Debenturista inicie o procedimento para o resgate antecipado da totalidade dos CRI, conforme disciplinado no Termo de Securitização; e
4. uma vez pago o Valor do Resgate Antecipado Obrigatório, a Emissora cancelará as Debêntures.

## *Resgate Antecipado Facultativo decorrente de Alteração Tributária*. Observado o disposto nas alíneas abaixo, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado sempre da totalidade das Debêntures, exclusivamente na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de tributos nos termos da Cláusula 13 abaixo (“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, [30 (trinta) 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)** dos Encargos Moratórios, se houver (“Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”);
3. 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;
4. uma vez pago o Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Emissora cancelará as Debêntures; e

## *Amortização Extraordinária Facultativa*. As Debêntures poderão ser parcialmente amortizadas extraordinariamente por iniciativa da Emissora, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão (“Amortização Extraordinária Facultativa”) de forma proporcional ao saldo devedor das Debêntures, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês contado da Data de Emissão (“Evento de Amortização Extraordinária Facultativa”).

## A Amortização Extraordinária Facultativa deverá ocorrer mediante envio, pela Emissora, de comunicação individual dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI (“Comunicação de Amortização Extraordinária”), com antecedência mínima de 30 (trinta) dias contados da data da efetiva realização da amortização.

## Na Comunicação de Amortização Extraordinária deverá constar, no mínimo, as seguintes informações: **(i)** a data efetiva da Amortização Extraordinária Facultativa e pagamento à Debenturista; **(ii)** a estimativa do valor da Amortização Extraordinária Facultativa, nos termos da Cláusula 7.12.3 abaixo; **(iii)** a descrição comprovando a verificação do Evento de Amortização Extraordinária Facultativa; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

## O valor a ser pago aos Debenturistas no âmbito da Amortização Extraordinária Facultativa será equivalente **(i)** ao percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado, limitado ao montante equivalente de até metade do Valor Total da Emissão, **(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)** de prêmio *flat* incidente sobre os montantes indicados nas alíneas (i) e (ii) acima equivalente a 3,00% (três por cento), aplicável apenas se a Amortização Extraordinária Facultativa ocorrer entre o 25º (vigésimo quinto) e o 36º (trigésimo sexto) mês da Data de Emissão (“Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa”); e **(iv)** de Encargos Moratórios, se houver.

## A Comunicação de Amortização Extraordinária será irrevogável e irretratável, e, mediante sua realização, a Emissora estará obrigada a realizar a Amortização Extraordinária Facultativa.

## Para evitar quaisquer dúvidas, caso o pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa ocorra em data que coincida com qualquer data de pagamento de Amortização Programada das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.14 abaixo, e/ou do Pagamento da Remuneração, nos termos da Cláusula 1.1.1 abaixo, o prêmio previsto na presente Cláusula incidirá sobre o valor da Amortização Extraordinária Facultativa, líquido de tais pagamentos de Amortização Programada das Debêntures e/ou Pagamento da Remuneração, se devidamente realizados, nos termos desta Escritura de Emissão.

## *Amortização Extraordinária* *Obrigatória*. As Debêntures serão parcialmente amortizadas extraordinariamente, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão (“Amortização Extraordinária Obrigatória”) de forma proporcional ao saldo devedor das Debêntures e deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures, a qualquer momento, exclusivamente **(i)** no caso de venda dos Imóveis em Garantia, ou **(ii)** no caso de redução do Índice Mínimo de Cobertura a níveis inferiores ao percentual definido na Cláusula 7.6.1 acima (“Evento de Amortização Extraordinária Obrigatória”). [Nota Mattos Filho: Companhia/Vectis, por favor confirmar se no item (ii) haverá a cobrança de prêmio.]

## A Amortização Extraordinária Obrigatória deverá ocorrer mediante envio, pela Emissora, de comunicação individual dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI (“Comunicação de Amortização Extraordinária”), com antecedência mínima de 10 (dez) dias contados da data da efetiva realização da amortização.

## Na Comunicação de Amortização Extraordinária 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 7.13.3 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 aos Debenturistas 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, acrescido **(ii)** dos Encargos Moratórios.

## Na hipótese descrita no item (i) da Cláusula 7.13 acima, será utilizado para o pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória o montante correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor de venda dos Imóveis em Garantia, sendo certo que o restante será liberado para a Emissora e/ou para as Garantidoras, conforme o caso.

## 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 7.14 abaixo, e do Pagamento da Remuneração, nos termos da Cláusula 1.1.1 abaixo, o valor da Amortização Extraordinária Obrigatória será acrescido da Amortização Programada das Debêntures e do Pagamento 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 previstas na tabela do Anexo I, à presente Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em [=] de [=] de 20[=] e o último na respectiva Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, Amortização Extraordinária Facultativa, 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 7.16 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:

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 acumulada 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 última Data de Pagamento das Debêntures, conforme o caso, (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo “dup” um número inteiro;

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento das Debêntures (inclusive) e a próxima Data de Pagamento das Debêntures (exclusive), sendo “dut” um número inteiro;

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

NIk-1 = valor do número-índice do IPCA NIk utilizado no mês anterior. Para a primeira Data de Pagamento, será considerado o valor do número-índice do IPCA divulgado no segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Pagamento das Debêntures.

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. O produtório final é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.
3. 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.
4. O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE.
5. Considera-se “Data de Pagamento das Debêntures” todo segundo Dia Útil anterior ao dia 20 (vinte) de cada mês.
6. Excepcionalmente, na primeira Data Atualização das Debêntures, “dup” será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.
7. Caso o IPCA não tenha sido divulgado até a Data de Atualização das Debêntures, será utilizada a última divulgação do índice.

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 mentalmente até a respectiva 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 20[=] e o último, na respectiva Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, da Amortização Extraordinária Facultativa, 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. 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. [Nota Mattos Filho: Quórum e mecanismo de substituição a serem discutidos.]

## Não obstante o disposto no item7.17. 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 de Livre Movimentação, observadas as disposições referentes à disponibilização dos recursos, em especial as relativas às retenções para fins de composição do Fundo de Reserva – Pagamento da Dívida e/ou dos Fundos de Despesas. 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, desde que tais integralizações dos CRI ocorram até as [14h]. 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 Pessoa Jurídica e das Aprovações Societárias das Garantidoras para inscrição perante as competentes juntas comerciais, nos termos da Cláusula 3.2.2 acima;
2. registro desta Escritura de Emissão no Cartório de Títulos e Documentos;
3. emissão, subscrição e integralização da totalidade dos CRI, conforme Termo de Securitização;
4. a efetiva subscrição e integralização dos CRI;
5. a verificação da devida formalização e registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
6. 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;
7. obtenção pela Emissora, pelas Garantidoras e pelos Fiadores, de todas as aprovações societárias, regulatórias e de terceiros, conforme aplicáveis, necessárias para a realização da Emissão, outorga da Fiança, da Cessão Fiduciária de Recebíveis e da Alienação Fiduciária de Quotas;
8. não alteração do controle societário, direto ou indireto, da Emissora, da Fiadora Pessoa Jurídica e/ou das Garantidoras;
9. não ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado;
10. a entrega da declaração pela Emissora à Debenturista, constante no Anexo VIII a presente Escritura de Emissão, atestando o cumprimento dos itens (vii) e (vii) acima;
11. conclusão do levantamento de informações e do processo de análise detalhada (*due diligence*) da Emissora, da Fiadora Pessoa Jurídica e das Garantidoras, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações deste tipo;
12. entrega à Securitizadora **(a)** das vias físicas 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
13. a verificação do integral cumprimento das demais condições precedentes constantes dos demais Documentos da Operação, a serem verificadas pelo Coordenador Líder.

## *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 Pagamento da Remuneração 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 iniciais da Oferta previstas no Anexo V da presente Escritura, os valores necessários para a constituição do Fundo de Reserva – Pagamento da Dívida e dos Fundos 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 a constituição dos Fundos de Reserva;
2. retenção, na Conta Centralizadora, dos valores necessários para a constituição dos Fundos de Despesas; e
3. disponibilização de recursos relativo à parte dos Recursos, na Conta de Livre Movimentação.

## 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, necessariamente até as [16h00min] (inclusive) 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.

## *Multa e Juros Moratórios*. Sem prejuízo do pagamento da Atualização Monetária e da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida a qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Parte inadimplente, incluindo valor de principal e juros remuneratórios ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago (“Multa”); e **(ii)** juros moratórios não compensatórios à razão de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata die* (“Juros Moratórios”).

## *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.

## *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, 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. 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.

## *Obrigação de Indenização*. A Emissora obriga-se a manter indene e a indenizar a Securitizadora, seus diretores, conselheiros e empregados, por toda e qualquer despesa extraordinária razoável e comprovadamente incorrida pela Securitizadora, 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 da Securitizadora 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 da Securitizadora 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 7.37 acima deverá ser realizado pela Emissora à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Securitizadora, conforme aplicável, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data do recebimento pela Emissora de comunicação por escrito da Securitizadora nesse sentido indicando o montante a ser pago e acompanhada dos respectivos comprovantes de pagamento, observado ainda que 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;
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; e
7. Liberação dos valores à Conta de Livre Movimentação, se aplicável.

## 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 “[=]”, 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 a todos os Debenturistas, 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 dos Fiadores, 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 Pessoa Jurídica, das Garantidoras e/ou de suas Controladas; (b) pedido de autofalência formulado pela Emissora, pela Fiadora Pessoa Jurídica, pelas Garantidoras e/ou de suas Controladas; (c) pedido de falência da Emissora, da Fiadora Pessoa Jurídica, 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 Pessoa Jurídica, 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 Pessoa Jurídica;
    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, o Termo de Securitização e/ou os Contratos de Garantia for declarada inválida, ineficaz, nula ou inexequível, por qualquer lei ou norma regulatória, ou por decisão judicial ou sentença arbitral;
    6. na hipótese de a Emissora, os Fiadores, as Garantidoras e/ou qualquer empresa integrante de seu Grupo Econômico e/ou qualquer de suas Controladas praticar qualquer ato visando anular, revisar, cancelar ou repudiar, 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, desde que não seja apresentada uma nova garantia, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
    8. transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora e/ou pela Fiadores, 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 da Cessão Fiduciária de Recebíveis Quotas 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 no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
    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. transferência do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Emissora e/ou da Fiadora Pessoa Jurídica, exceto para fins de uma Reorganização Societária Permitida; ou
    12. redução do capital social da Emissora, 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. vencimento antecipado de qualquer dívida da Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas, das Garantidoras e/ou dos Fiadores e/ou por qualquer de suas Controladas, de qualquer Obrigação Financeira, 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$[=] ([=] reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme o caso; [Nota Mattos Filho: Thresholds e exceções a serem definidos.]
2. inadimplemento, pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas, pelas Garantidoras e pelos Fiadores e/ou por qualquer de suas Controladas, de qualquer Obrigação Financeira, incluindo as obrigações pecuniárias assumidas no âmbito dos mercados financeiro e de capitais, no Brasil e/ou no exterior , em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$[=] ([=] reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme o caso, exceto se sanado no prazo previsto no respectivo contrato ou, na hipótese de não haver prazo para tal finalidade no respectivo contrato, em 5 (cinco) Dias Úteis; [Nota Mattos Filho: Thresholds e exceções a serem definidos.]
3. 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;
4. inadimplemento, pela Emissora, pelas Garantidoras e/ou pelos Fiadores, 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 data do respectivo inadimplemento, 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;
5. se for protestado qualquer título de crédito contra a Emissora, as Garantidoras, os Fiadores e/ou contra suas Controladas em valor individual ou agregado igual ou superior a R$[=] ([=] reais), exceto se, 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): (a) cancelado(s) ou suspenso(s); (ii) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro; ou (b) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo; [Nota Mattos Filho: Thresholds e exceções a serem definidos.]
6. desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental brasileira que afete ativos da Emissora, que representem [=]% (=) ou mais do Patrimônio Líquido da Emissora, 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;
7. 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;
8. 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;
9. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas, bem como para o cumprimento de suas obrigações estabelecidas na presente Escritura de Emissão, exceto por aquelas autorizações e/ou licenças que estejam em processo de obtenção, renovação ou cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé nas esferas judicial e/ou administrativa, pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas, conforme o caso;
10. distribuição e/ou pagamento, pela Emissora, pelas Garantidoras e/ou pela Fiadora Pessoa Jurídica, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Emissora, das Garantidoras e/ou da Fiadora Pessoa Jurídica, caso a Emissora, as Garantidoras e/ou a Fiadora Pessoa Jurídica esteja(m) em mora com qualquer uma de suas obrigações pecuniárias perante a Debenturista e, consequentemente aos Titulares dos CRI, estabelecidas nesta Escritura de Emissão, exceto pela distribuição de dividendos obrigatórios previstos no estatuto social da Emissora;
11. caso qualquer Autoridade ingresse com qualquer ação, processo (judicial ou administrativo) contra a Emissora, as Garantidoras, os Fiadores 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, dos Fiadores 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;
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, os Fiadores 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, pelos Fiadores, pelas Garantidoras, pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas, 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 **(i)** violação de disposições contratuais firmadas com fornecedores de produtos, serviços ou correspondentes; ou **(ii)** 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$[=] ([=] reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme o caso; [Nota Mattos Filho: Thresholds e exceções a serem definidos.]
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 (a) do controle acionário direto e/ou indireto da Emissora, das Garantidoras e/ou da Fiadora Pessoa Jurídica e/ou (b) do controle acionário direto e/ou indireto de qualquer de suas Controladas;
17. 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 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;
18. cisão, fusão ou incorporação e/ou qualquer outra forma de reestruturação societária envolvendo a Emissora, as Garantidoras e/ou a Fiadora Pessoa Jurídica, 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;
19. contratação, pela Emissora, pela Fiadores Pessoa Jurídica e/ou por suas Controladas, de mútuos, adiantamentos ou quaisquer espécies de empréstimos, exceto 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;
20. [prestação de garantia fidejussória pelos Fiadores Pessoa Física, 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 Pessoa Física nos termos da Cláusula 7.7.12 acima desta Escritura de Emissão;]
21. constituição e/ou prestação pela Emissora 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, em benefício de qualquer terceiro, exceto pelos Ônus expressamente autorizados nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos Documentos da Operação;
22. 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 nos Imóveis; ou **(b)** para a construção dos Empreendimentos, neste caso, que afete de forma significativa o regular exercício das atividades de construção dos Imóveis, 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 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; e
23. falecimento ou interdição de qualquer Fiador Pessoa Física, sem que haja a indicação, em até [=] ([=]) Dias Úteis, de outra garantia ou outro(s) garantidor(es), aprovados pela Assembleia Geral de Titulares dos CRI especialmente convocada para este fim;.

## 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 vencimento antecipado dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI deverão declarar o vencimento antecipado das Debêntures. [Nota Mattos Filho: Quóruns a serem definidos.]

## 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 vencimento antecipado dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI deverão declarar o vencimento antecipado das Debêntures. [Nota Mattos Filho: Quóruns a serem definidos.]

## 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 não deverão 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 Pessoa Jurídica 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 Pessoa Jurídica, 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 Emissão.

## **CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DOS FIADORES**

## Sem prejuízo das demais obrigações constantes desta Escritura de Emissão, a Emissora e os Fiadores, 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 Pessoa Jurídica, 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; e **(2)** 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 dos Fiadores perante a Debenturista; e **(iii)** que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social;
3. dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada trimestre de seu exercício social (exceto pelo último trimestre de seu exercício social), ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, das Garantidoras e da Fiadora Pessoa Jurídica com revisão limitada de auditores independentes devidamente registrados perante a CVM, relativas ao trimestre então encerrado;
4. avisos aos Debenturistas, assim como atas de assembleias gerais e reuniões do conselho de administração que se refiram à Emissão e às obrigações assumidas pela Emissora 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;
5. 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;
6. 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;
7. mensalmente, o cronograma atualizado dos Imóveis;
8. qualquer correspondência, notificação, judicial ou extrajudicial, solicitação e/ou despachos de órgãos administrativos recebidos pela Emissora ou informações a respeito da ocorrência de qualquer descumprimento de obrigações assumidas pela Emissora, pelas Garantidoras e/ou pelos Fiadores 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.
9. 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;
10. cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens emanadas de autoridades competentes e sentenças judiciais, 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 Pessoa Jurídica, 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;
11. 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;
12. 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 Pessoa Jurídica 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;
13. 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 os Fiadores, 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;
14. notificar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI em até 1 (um) Dia Útil contado da ciência de qualquer ato ou fato relativo a violação das Normas Anticorrupção e/ou Lei de Lavagem de Dinheiro, pela Emissora, pelas Garantidoras, pelos Fiadores e/ou suas Controladas, no Brasil ou no exterior, que impacte ou possa impactar negativamente a Emissora, as Garantidoras, os Fiadores 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;
15. 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;
16. 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; e (b) evento ou situação que possa resultar em qualquer Efeito Adverso Relevante;
17. não divulgar ao público informações referentes à Emissora e aos Fiadores, 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
18. 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
19. manter o LTV nos parâmetros acordados.

# CLÁUSULA DÉCIMA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

## A Emissora e os Fiadores, 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, 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 Pessoa Jurídica 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 dos Fiadores, exequível de acordo com os seus termos e condições, possuindo nesta data os Fiadores suficiência de patrimônio para adimplir as obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, observado, em relação à Fiança prestada pelos Fiadores Pessoa Física, a Condição Suspensiva;
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 Pessoa Jurídica; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou os Fiadores 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 os Fiadores 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 dos Fiadores (exceto por aqueles decorrentes das Garantias); (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou os Fiadores 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 os Fiadores 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 Pessoa Jurídica na Junta Comercial; (b) pelas publicações das atas da Aprovação Societária da Emissora e Aprovação Societária da Fiadora Pessoa Jurídica 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;
12. exceto pela 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. os Empreendimentos 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;
14. estão sendo praticados todos os atos necessários à realização da construção dos Empreendimentos de forma regular, assim como estão sendo pagos tempestivamente 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, “Habite-se”, “AVCB”, CND/INSS, Alvarás de Funcionamento, entre outros) deverão ser emitidos;
15. não tem conhecimento sobre a existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Empreendimentos;
16. não tem conhecimento de inadequação das construções dos Empreendimentos às respectivas normas de uso e ocupação do solo e de qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental;
17. não tem conhecimento de reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto os Empreendimentos;
18. na hipótese de virem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Empreendimentos, 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;
19. não tem conhecimento da existência de quaisquer multas administrativas, relacionadas aos Empreendimentos;
20. 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;
21. 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;
22. 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;
23. 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;
24. 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, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja exigibilidade esteja suspensa;
25. 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;
26. 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;
27. não omitiu qualquer fato que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira, operacional, reputacional ou jurídica da Emissora e/ou da Fiadora Pessoa Jurídica;
28. 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;
29. não tomou quaisquer outras fontes ou modalidades de financiamentos sobre a mesma parcela do custo total dos Imóveis e/ou dos Empreendimentos que será arcada com os recursos oriundos da presente Emissão, nos termos aqui previstos;
30. 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;
31. 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;
32. 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;
33. tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de cálculo da Atualização Monetária, da Remuneração, do Valor da Amortização Extraordinária Facultativa, do Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória, do Valor do Resgate Antecipado Facultativo, do Valor do Resgate Antecipado Obrigatório, que foram acordadas por livre vontade pela Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;
34. 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;
35. 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; e
36. **(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.

## 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 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
3. 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 Debenturistas 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. [Nota Mattos Filho: Quóruns a serem definidos.]

## 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. [Nota Mattos Filho: Quóruns a serem definidos.]

## 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. [Nota Mattos Filho: Quóruns a serem definidos.]

## Fica desde já certo e ajustado que os Debenturistas somente poderão 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 pelos Debenturistas 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.**

[=]

1. Para a Debenturista:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

[=]

1. Para a Fiadora Pessoa Jurídica:

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

[=]

1. Para os Fiadores Pessoa Física:

[=]

E

[=]

## 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 e os Fiadores 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 pelos Fiadores.

## 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, ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes ou dos Fiadores, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas no incisos (i), (ii), (iii) e (iv) 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 e os Fiadores 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 3 (três) 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: | Nome: |
| Cargo:  CPF/ME: | 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: | Nome: |
| Cargo:  CPF/ME: | 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: | Nome: |
| Cargo:  CPF/ME: | 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.*

**[=]**

*Fiador*

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: |
| 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.*

**[=]**

*Fiador*

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: |
| 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.”*

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 REEMBOLSO

*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 DE INVESTIMENTO

*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

*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

*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**

*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 REEMBOLSO DE DESPESAS**

*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 [=], 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.**

1. [**NOTA À MINUTA**: Estrutura da fiança pendente de discussão entre Vectis/Damha] [↑](#footnote-ref-2)
2. [**NOTA À MINUTA**: Cláusula será completamente reformulada após definição da estrutura da fiança pendente de discussão entre Vectis/Damha] [↑](#footnote-ref-3)