Minuta PG

24.11.2020

Doc.#6631-Y

Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada

de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações,

da Espécie Quirografária, da 4ª (Quarta) Emissão,

em Até 2 (duas) Séries, da  
B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Celebram este "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da 4ª (Quarta) Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão*" ("Escritura de Emissão"):

1. na qualidade de emissora e ofertante das debêntures objeto desta Escritura de Emissão:

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM (conforme definido abaixo) sob o n.º 21610, categoria A, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar, inscrita no CNPJ (conforme definido abaixo) sob o n.º 09.346.601/0001‑25, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP (conforme definido abaixo) sob o NIRE 35.300.351.452, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia");

1. na qualidade de debenturista:

ISEC Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 20818, categoria B, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, Conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.340.949, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Debenturista" ou "Securitizadora", sendo a Companhia e a Debenturista, em conjunto, "Partes", quando referidas coletivamente, e "Parte", quando referidas individualmente);

Resolvem celebrar esta Escritura de Emissão, de acordo com os seguintes termos e condições:

1. Definições
   1. São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão, no singular ou no plural, os termos a seguir.

"Agência de Classificação de Risco dos CRI" significa a [•], sociedade [•], com sede na Cidade [•], Estado [•], na [•], CEP [•], inscrita no CNPJ sob o n.º [•], responsável pela classificação de risco dos CRI.

"Agente Fiduciário dos CRI" significa a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ sob o n.º 15.227.994/0001-50, que atuará como representante dos Titulares de CRI, conforme as atribuições previstas no Termo de Securitização.

"Amortização Extraordinária Facultativa" tem o significado previsto na Cláusula 8.18 abaixo.

"ANBIMA" significa a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 8501, 21º andar, conjunto A, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.

"Auditor Independente" significa auditor independente registrado na CVM, dentre Deloitte Touche Tohmatsu, Ernst & Young, KPMG, PricewaterhouseCoopers e, em qualquer caso, suas eventuais sucessoras.

"Autoridade" tem o significado previsto na Cláusula 5.2.3 abaixo.

"Assembleia Geral de Debenturista" tem o significado previsto na Cláusula 10.1 abaixo.

"Atualização Monetária" tem o significado previsto na Cláusula 8.14, inciso I, abaixo.

"B3 – Segmento CETIP UTVM" significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM.

"Boletim de Subscrição das Debêntures" tem o significado previsto na Cláusula 7.2 abaixo.

"CCI" significa, em conjunto, a CCI DI e a CCI IPCA.

"CCI DI" significa a Cédula de Crédito Imobiliário Integral, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários DI decorrentes das Debêntures DI.

"CCI IPCA" significa a Cédula de Crédito Imobiliário Integral, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários IPCA decorrentes das Debêntures IPCA.

"CNPJ" significa a 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.

"COFINS" significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.

"Coligada" significa, com relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade coligada a tal pessoa, conforme definido no artigo 243, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações.

"Companhia" tem o significado previsto no preâmbulo.

"Comunicado de Amortização Extraordinária Facultativa" tem o significado previsto na Cláusula 8.18.2 abaixo.

"Comunicado de Resgate Antecipado Facultativo Total" tem o significado previsto na Cláusula 8.17.1 abaixo.

"Condições Precedentes" significa as condições precedentes previstas no Boletim de Subscrição das Debêntures que deverão ser atendidas para que o Preço de Integralização das Debêntures seja pago pela Debenturista à Companhia, em contrapartida à subscrição das Debêntures.

"Conta do Patrimônio Separado DI" significa a conta corrente de titularidade da Debenturista n.º [•], mantida na agência n.º [•] do [•], relativa ao Patrimônio Separado DI.

"Conta do Patrimônio Separado IPCA" significa a conta corrente de titularidade da Debenturista n.º [•], mantida na agência n.º [•] do [•], relativa ao Patrimônio Separado IPCA.

"Contas dos Patrimônios Separados" significa, em conjunto, a Conta do Patrimônio Separado DI e a Conta do Patrimônio Separado IPCA.

"Contrato de Distribuição" significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, das [•]ª e [•]ª Séries da [•]ª* *Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*" celebrado em [•] de [•] de 2020 entre a Debenturista, a Companhia e os Coordenadores.

"Controlada" significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente.

"Controlada Relevante" significa, qualquer Controlada (a) cujos ativos correspondam a, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos ativos totais consolidados da Companhia, com base nas então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia ou, se exigido nos termos da regulamentação da CVM, *pro forma* considerando qualquer aquisição ou alienação realizada pela Companhia e suas Controladas; ou (b) cuja receita relativa aos 4 (quatro) trimestres imediatamente anteriores corresponda a, no mínimo, 20% (vinte por cento) da receita total consolidada da Companhia, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas aos 4 (quatro) trimestres imediatamente anteriores ou, se exigido nos termos da regulamentação da CVM, *pro forma* considerando qualquer aquisição ou alienação realizada pela Companhia e suas Controladas.

"Controlada" significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de Controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações).

"Controladora" significa qualquer sociedade controladora (conforme definição de Controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações).

"Controle" significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

"Coordenador Líder" significa a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.332.886/0011-78.

"Coordenadores" significa, em conjunto, o Coordenador Líder e o Safra.

"Créditos Imobiliários" significa, em conjunto, os Créditos Imobiliários DI e os Créditos Imobiliários IPCA.

"Créditos Imobiliários DI" significa os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures DI, que deverão ser pagos, acrescidos da Remuneração DI, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures DI ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão.

"Créditos Imobiliários IPCA" significa os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures IPCA, que deverão ser pagos, acrescidos da Remuneração IPCA, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA imediatamente anterior, o que ocorrer por último, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão.

"CRI" significa, em conjunto, os CRI DI e os CRI IPCA.

"CRI DI" significa os Certificados de Recebíveis Imobiliários da [•]ª ([•]) série da [•]ª ([•]) emissão da Securitizadora.

"CRI IPCA" significa os Certificados de Recebíveis Imobiliários da [•]ª ([•]) série da [•]ª ([•]) emissão da Securitizadora.

"CSLL" significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

"Custos e Despesas Reembolso" tem o significado previsto na Cláusula 5.1.2 abaixo.

"CVM" significa a Comissão de Valores Mobiliários.

"Data de Aniversário" tem o significado previsto na Cláusula 8.14, inciso I, abaixo.

"Data de Emissão" tem o significado previsto na Cláusula 8.9 abaixo.

"Data de Integralização" tem o significado previsto na Cláusula 7.3 abaixo.

"Data de Pagamento da Remuneração" tem o significado previsto na Cláusula 8.14, inciso II, abaixo.

"Data de Pagamento da Remuneração DI" tem o significado previsto na Cláusula 8.13, inciso II, abaixo.

"Data de Pagamento da Remuneração IPCA" tem o significado previsto na Cláusula 8.14, inciso II, abaixo.

"Data de Vencimento" tem o significado previsto na Cláusula 8.10 abaixo.

"Debêntures" significa, em conjunto, as Debêntures DI e as Debêntures IPCA.

"Debêntures DI" significa as debêntures objeto da presente Emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série.

"Debêntures IPCA" significa as debêntures objeto da presente Emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série.

"Debêntures em Circulação" significa, em conjunto, as Debêntures DI em Circulação e as Debêntures IPCA em Circulação.

"Debêntures DI em Circulação" significa todas as Debêntures DI subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Debêntures DI mantidas em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídas as Debêntures DI pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Companhia; (ii) a qualquer Controladora, a qualquer Controlada e/ou a qualquer Coligada de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; ou (iii) a qualquer administrador, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.

"Debêntures IPCA em Circulação" significa todas as Debêntures IPCA subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Debêntures IPCA mantidas em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídas as Debêntures IPCA pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Companhia; (ii) a qualquer Controladora, a qualquer Controlada e/ou a qualquer Coligada de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; ou (iii) a qualquer administrador, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.

"Debenturista" tem o significado previsto no preâmbulo, sendo a titular da totalidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures.

"Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia" tem o significado previsto na Cláusula 9.1, inciso I, alínea (a), abaixo.

"Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia" tem o significado previsto na Cláusula 9.1, inciso I, alínea (b), abaixo.

"Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Companhia" tem o significado previsto na Cláusula 9.1, inciso I, alínea (b), abaixo.

"Despesas" tem o significado previsto na Cláusula 12.1 abaixo.

"Dia Útil" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive, para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

"Documentos Comprobatórios" tem o significado previsto na Cláusula 5.2.3 abaixo.

"Documentos da Operação" significa, em conjunto, (i) esta Escritura de Emissão, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) o Termo de Securitização, (iv) o Contrato de Distribuição, (v) o Boletim de Subscrição das Debêntures, e (vi) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.

"DOESP" significa o Diário Oficial do Estado de São Paulo.

"Efeito Adverso Relevante" significa (i) qualquer alteração ou efeito adverso relevante na situação financeira ou de outra natureza, nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais da Companhia; e/ou (ii) qualquer efeito adverso na capacidade da Companhia de cumprir suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão.

"Emissão" significa a presente emissão, qual seja, a 4ª (quarta) emissão de Debêntures da Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão e da Lei das Sociedades por Ações.

"Encargos Moratórios" tem o significado previsto na Cláusula 8.24 abaixo.

"Escritura de Emissão de CCI" significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*", a ser celebrado entre a Debenturista, na qualidade de emitente das CCI, e a Instituição Custodiante, e seus aditamentos.

"Escritura de Emissão" tem o significado previsto no preâmbulo.

"Escriturador dos CRI" significa o [•], instituição financeira, com sede na Cidade [•], Estado [•], na [•], CEP [•], inscrita no CNPJ sob o n.º [•], na qualidade de escriturador dos CRI.

"Evento de Inadimplemento" tem o significado previsto na Cláusula 8.26 abaixo.

"Fundo de Despesas DI" tem o significado previsto na Cláusula 12.2 abaixo.

"Fundo de Despesas IPCA" tem o significado previsto na Cláusula 12.2 abaixo.

"Fundos de Despesas" tem o significado previsto na Cláusula 12.2 abaixo.

"Imóveis Lastro" tem o significado previsto na Cláusula 5.1, inciso I, abaixo.

"Instituição Custodiante" significa a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ sob o n.º 15.227.994/0001-50, responsável pela custódia da Escritura de Emissão de CCI representativa dos Créditos Imobiliários e por efetuar o lançamento dos dados e informações das CCI na B3, conforme as atribuições previstas na Escritura de Emissão de CCI.

"Instrução CVM 358" significa Instrução da CVM n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.

"Instrução CVM 414" significa a Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.

"Instrução CVM 476" significa Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.

"Instrução CVM 480" significa a Instrução da CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada.

"IPCA" significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

"IRRF" significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.

"ISS" significa o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.

"Jornais de Publicação" significa, em conjunto, o DOESP e o jornal "Valor Econômico".

"JUCESP" significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.

"Legislação Anticorrupção" significa as leis e regulamentos, nacionais e estrangeiros, conforme aplicáveis, contra prática de corrupção e atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo 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, conforme alterado, a Lei n.º 9.613, de 1º de março de 1998, conforme alterada, a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada (no que for aplicável naquilo que seja relacionado a atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional), o Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, o *Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA), a *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e o *UK Bribery Act* (UKBA).

"Legislação Socioambiental" significa a legislação ambiental em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, bem como a legislação trabalhista brasileira em vigor relevante à segurança e medicina do trabalho e no que se refere a não incentivar prostituição e não utilizar trabalho infantil e/ou análogo a de escravo.

"Lei 9.514" significa a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

"Lei 10.931" significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.

"Lei das Sociedades por Ações" significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

"Lei de Mercado de Valores Mobiliários" significa a Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.

"Limite de Alocação das Debêntures DI" tem o significado previsto na Cláusula 8.2 abaixo.

"Notificação de Resgate" tem o significado previsto na Cláusula 8.19.1 abaixo.

"Obrigação Financeira" significa, com relação a qualquer entidade, qualquer valor devido, no Brasil ou no exterior, em decorrência, sem duplicidade, de (i) empréstimos, mútuos, financiamentos ou outras dívidas financeiras assumidos por tal entidade, incluindo arrendamento mercantil, *leasing* financeiro, títulos de renda fixa, debêntures, letras de câmbio, notas promissórias ou instrumentos similares; (ii) aquisições a pagar por tal entidade; (iii) valores a pagar por tal entidade decorrentes de derivativos; e (iv) cartas de crédito, avais, fianças, coobrigações e demais garantias prestadas por tal entidade.

"Oferta" tem o significado previsto na Cláusula 6.1 abaixo.

"Oferta Facultativa de Resgate Antecipado" tem o significado previsto na Cláusula 8.19 abaixo.

"Oferta de Resgate Antecipado dos CRI" tem o significado previsto na Cláusula 8.19.1 abaixo.

"Operação de Securitização" tem o significado previsto na Cláusula 6.1 abaixo.

"Partes" tem o significado previsto no preâmbulo.

"Patrimônios Separados" significa, em conjunto, o Patrimônio Separado DI e o Patrimônio Separado IPCA.

"Patrimônio Separado DI" significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI DI constituído pelos Créditos Imobiliários DI representados integralmente pela CCI DI e a Conta do Patrimônio Separado DI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário DI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Debenturista e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI DI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da emissão dos CRI DI.

"Patrimônio Separado IPCA" significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI IPCA constituído pelos Créditos Imobiliários IPCA representados integralmente pela CCI IPCA e a Conta do Patrimônio Separado IPCA, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário IPCA, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Debenturista e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI IPCA aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da emissão dos CRI IPCA.

"Período de Verificação" tem o significado previsto na Cláusula 5.2.3 abaixo.

"PIS" significa a o Contribuição ao Programa de Integração Social.

"Preço de Amortização Extraordinária das Debêntures" tem o significado previsto na Cláusula 8.18 abaixo.

"Preço de Amortização Extraordinária das Debêntures DI" tem o significado previsto na Cláusula 8.18 abaixo.

"Preço de Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA" tem o significado previsto na Cláusula 8.18 abaixo.

"Preço de Integralização das Debêntures" tem o significado previsto na Cláusula 7.3 abaixo.

"Preço de Resgate das Debêntures" tem o significado previsto na Cláusula 8.15.8 abaixo.

"Preço de Resgate das Debêntures DI" tem o significado previsto na Cláusula 8.15.7 abaixo.

"Preço de Resgate das Debêntures IPCA" tem o significado previsto na Cláusula 8.15.8 abaixo.

"Primeira Data de Integralização" tem o significado previsto na Cláusula 7.3 abaixo.

"Procedimento de *Bookbuilding*" tem o significado previsto na Cláusula 8.2 abaixo.

"RCA" tem o significado previsto na Cláusula 2.1 abaixo.

"Regimes Fiduciários" significa, em conjunto, o Regime Fiduciário DI e o Regime Fiduciário IPCA.

"Regime Fiduciário DI" significa o regime fiduciário instituído pela Debenturista sobre os Créditos Imobiliários DI representados pela CCI DI e a Conta do Patrimônio Separado DI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado DI, na forma do artigo 9º da Lei 9.514, até o pagamento integral dos CRI DI isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado DI de ações ou execuções de credores da Debenturista, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.

"Regime Fiduciário IPCA" significa o regime fiduciário instituído pela Debenturista sobre os Créditos Imobiliários IPCA representados pela CCI IPCA e a Conta do Patrimônio Separado IPCA, com a consequente constituição do Patrimônio Separado IPCA, na forma do artigo 9º da Lei 9.514, até o pagamento integral dos CRI IPCA, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado IPCA de ações ou execuções de credores da Debenturista, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.

"Relatório de Verificação" tem o significado previsto na Cláusula 5.2.3 abaixo.

"Remuneração" tem o significado previsto na Cláusula 8.14, inciso II, abaixo.

"Remuneração DI" tem o significado previsto na Cláusula 8.13, inciso II, abaixo.

"Remuneração IPCA" tem o significado previsto na Cláusula 8.14, inciso II, abaixo.

"Resgate Antecipado Facultativo Total" tem o significado previsto na Cláusula 8.17 abaixo.

"Restrições" significa, com relação a qualquer bem ou ativo, alienação fiduciária, penhor, hipoteca, qualquer outro direito real de garantia ou qualquer outro ônus, gravame ou restrição similar constituído sobre tal ativo.

"Safra" significa o Banco Safra S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o n.º 58.160.789/0001-28.

"Securitizadora" tem o significado previsto no preâmbulo.

"Sistema de Vasos Comunicantes" tem o significado previsto na Cláusula 8.2 abaixo.

"Sobretaxa" tem o significado previsto na Cláusula 8.13, inciso II, abaixo.

"Taxa DI" significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>).

"Taxa Substitutiva DI" tem o significado previsto na Cláusula 8.15.3 abaixo.

"Taxa Substitutiva IPCA" tem o significado previsto na Cláusula 8.15.3 abaixo.

"Termo de Securitização" significa o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários – Certificados de Recebíveis Imobiliários das [•]ª e [•]ª Séries da [•]ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, e seus aditamentos.

"Titulares de CRI" significa, em conjunto, os Titulares de CRI DI e os Titulares de CRI IPCA.

"Titulares de CRI DI" significa os titulares dos CRI DI.

"Titulares de CRI IPCA" significa os titulares dos CRI IPCA.

"Valor Inicial dos Fundos de Despesas" tem o significado previsto na Cláusula 12.2 abaixo.

"Valor Mínimo por Fundo de Despesas" tem o significado previsto na Cláusula 12.2 abaixo.

"Valor Nominal Unitário" tem o significado previsto na Cláusula 8.5 abaixo.

"Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA" tem o significado previsto na Cláusula 8.14, inciso I, abaixo.

* 1. Para os fins da presente Escritura de Emissão, todos os valores em Dólares dos Estados Unidos da América previstos na Cláusula 8.26.1 abaixo, inciso VIII, e na Cláusula 8.26.2 abaixo, incisos IV, V e VII, deverão ser convertidos para o valor equivalente em moeda corrente nacional, na data da ocorrência do respectivo Evento de Inadimplemento, pela taxa divulgada pelo Banco Central do Brasil por meio de sua página na internet sobre taxas de câmbio (<http://www.bcb.gov.br/?txcambio>), menu "Cotações e Boletins", opção "Cotações de fechamento de todas as moedas em uma data", para a moeda USD, código 220, "Cotações em Real", venda, relativa ao cálculo realizado pelo Banco Central do Brasil com base em dados vigentes na data de cálculo em questão.

1. Autorização
   1. A Emissão e a celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicáveis, foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na reunião do conselho de administração da Companhia realizada em [•] de [•] de 2020 ("RCA"), nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações.
2. Requisitos
   1. A Emissão e a celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicáveis, serão realizadas com observância aos seguintes requisitos:
      1. *arquivamento e publicação da ata da RCA*. Nos termos do artigo 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º, e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, a ata da RCA será apresentada para registro na JUCESP e publicada nos Jornais de Publicação em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da celebração desta Escritura de Emissão, devendo 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF): (i) da ata da RCA arquivada na JUCESP, contendo a chancela digital de inscrição na JUCESP, e (ii) das publicações da referida ata nos Jornais de Publicação, ser entregue pela Companhia à Debenturista em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data do seu efetivo arquivamento, e publicação, conforme o caso;
      2. *inscrição desta Escritura de Emissão e seus aditamentos*. Nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura de Emissão e seus aditamentos serão apresentados para inscrição na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva celebração, devendo 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) da Escritura de Emissão ou aditamento, conforme o caso, devidamente inscrito na JUCESP, contendo a chancela digital de inscrição na JUCESP, ser entregue pela Companhia à Debenturista em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data da sua efetiva inscrição; e

* + 1. *registro da Emissão pela CVM ou pela ANBIMA*. A Emissão não será objeto de registro pela CVM ou pela ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, observado o disposto na Cláusula 7 abaixo.

1. Objeto Social da Companhia
   1. A Companhia tem por objeto social exercer ou participar em sociedades que exerçam as seguintes atividades: I – Administração de mercados organizados de títulos e valores mobiliários, zelando pela organização, funcionamento e desenvolvimento de mercados livres e abertos para a negociação de quaisquer espécies de títulos ou contratos que possuam como referência ou tenham por objeto ativos financeiros, índices, indicadores, taxas, mercadorias, moedas, energias, transportes, commodities e outros bens ou direitos relacionados ou não a tais ativos, nas modalidades à vista ou de liquidação futura; II – Manutenção de ambientes ou sistemas adequados à realização de negócios de compras e vendas, leilões e operações envolvendo valores mobiliários, títulos, direitos e ativos financeiros ou não, no mercado de bolsa e no mercado de balcão organizado; III – Prestação de serviços de registro, compensação e liquidação, física e financeira, por meio de órgão interno ou sociedade especialmente constituída para esse fim, assumindo ou não a posição de contraparte central e garantidora da liquidação definitiva, nos termos da legislação vigente e de seus próprios regulamentos, incluindo, mas não se limitando a: (a) das operações realizadas e/ou registradas em quaisquer dos ambientes ou sistemas relacionados nos itens "I" e "II" acima; ou (b) das operações realizadas e/ou registradas em outras bolsas, mercados ou sistemas de negociação; IV – Prestação de serviços de depositária centralizada ou não, e de custódia de mercadorias, de títulos e valores mobiliários e de quaisquer outros ativos; V – Prestação de serviços de padronização, classificação, análises, cotações, estatísticas, formação profissional, realização de estudos, publicações, informações, biblioteca e software sobre assuntos que interessem à Companhia e aos participantes dos mercados por ela direta ou indiretamente administrados; VI – Prestação de suporte técnico, administrativo e gerencial para fins de desenvolvimento de mercado, incluindo, mas não se limitando a, serviços auxiliares a análises de clientes e procedimentos de prevenção à lavagem de dinheiro; VII – Exercício de atividades educacionais, promocionais e editoriais relacionadas ao seu objeto social e aos mercados por ela administrados; VIII – Prestação de serviços de registro de ônus e gravames sobre valores mobiliários, títulos, ativos, financeiros ou não, e outros instrumentos financeiros, inclusive de registro de instrumentos de constituição de garantia, nos termos da regulamentação aplicável; IX – Prestação de serviços associados ao suporte a operações de crédito, financiamento e arrendamento mercantil, inclusive de serviços de dados e desenvolvimento e operação de sistemas de tecnologia da informação e de processamento de dados, envolvendo, dentre outros, o segmento de veículos automotores e o setor imobiliário, nos termos da regulamentação aplicável; X – Prestação de serviços associados ao mercado de seguros, inclusive de serviços de dados e desenvolvimento e operação de sistemas de tecnologia da informação e de processamento de dados, nos termos da regulamentação aplicável; XI – Constituição de banco de dados e atividades correlatas, incluindo processamento e inteligência de dados; XII – Exercício de outras atividades autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários ou pelo Banco Central do Brasil, que, na visão do Conselho de Administração da Companhia, sejam do interesse de participantes dos mercados administrados pela Companhia e contribuam para o seu desenvolvimento e sua higidez; e XIII – Participação no capital de outras sociedades ou associações, sediadas no País ou no exterior, seja na qualidade de sócia, acionista ou associada, na posição de acionista controlador ou não, e que tenham como foco principal de suas atividades as expressamente mencionadas no Estatuto Social da Companhia, ou que, na visão do Conselho de Administração da Companhia, sejam do interesse de participantes dos mercados administrados pela Companhia e contribuam para o seu desenvolvimento e sua higidez; No âmbito dos poderes que lhe são conferidos pela Lei n.º 6.385/1976 e pela regulamentação vigente, a Companhia deverá: (a) regulamentar a concessão de autorizações de acesso aos distintos sistemas de negociação, de registro, de depositária e de liquidação de operações administrados pela Companhia ou por sociedades por ela Controladas ("Autorizações de Acesso"); (b) estabelecer normas de conduta necessárias ao bom funcionamento e à manutenção de elevados padrões éticos de negociação nos mercados administrados pela Companhia, nos termos da regulamentação aplicável; (c) regulamentar as atividades dos detentores das Autorizações de Acesso nos sistemas e nos mercados administrados pela Companhia; (d) estabelecer, quando aplicável, mecanismos e normas que permitam mitigar o risco de inadimplemento das obrigações assumidas pelos detentores de Autorização de Acesso, em face das operações realizadas e/ou registradas em quaisquer de seus ambientes ou sistemas de negociação, registro, compensação e liquidação; (e) fiscalizar, nos termos das atribuições definidas pela legislação, pela regulamentação ou pelos normativos editados pela Companhia, as operações realizadas e/ou registradas em quaisquer de seus ambientes ou sistemas de negociação, registro, compensação e liquidação, bem como todas aquelas por ela regulamentadas; (f) fiscalizar a atuação dos detentores de Autorizações de Acesso, como comitentes e/ou intermediários das operações realizadas e/ou registradas em quaisquer de seus ambientes ou sistemas de negociação, registro, compensação e liquidação, bem como de todas aquelas por ela regulamentadas; e (g) aplicar penalidades aos infratores das normas legais, regulamentares e operacionais cujo cumprimento incumbe à Companhia fiscalizar.

1. Destinação dos Recursos
   1. Os recursos líquidos obtidos por meio desta Emissão serão destinados pela Companhia, observada a data limite prevista na Cláusula 5.2 abaixo, em sua integralidade, única e exclusivamente para:

o pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos pela Companhia, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de unidades de negócios da Companhia localizadas nos imóveis situados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na [*endereço completo*], inscrito nas matrículas sob os números [•] e [•] do [•]º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Imóveis Lastro"), conforme cronograma indicativo e a forma de utilização e proporção da destinação dos recursos previsto nos Anexos III e IV a esta Escritura de Emissão, respectivamente; e ***[Nota PG: Companhia está preparando.]***

observadas as Cláusulas 5.1.1 e 5.1.2 abaixo, o reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, já incorridos diretamente pela Companhia nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma dos Imóveis Lastro, observados os custos e despesas de reembolso referentes a cada um deles, conforme previsto no Anexo V a esta Escritura de Emissão.

* + 1. Os gastos, custos e despesas objeto de reembolso, nos termos da Cláusula 5.1, inciso II acima ("Custos e Despesas Reembolso") encontram-se devidamente descritos no Anexo V desta Escritura de Emissão, com (i) identificação dos valores envolvidos; e (ii) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso.
    2. Os Custos e Despesas Reembolso, bem como os gastos, custos e despesas a serem incorridos em data posterior à emissão dos CRI, não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Companhia, tendo em vista ser essa a primeira emissão de certificados de recebíveis imobiliários com lastro em direitos creditórios devidos pela Companhia.
  1. A Companhia deverá destinar os recursos líquidos captados por meio da presente Emissão aos Imóveis Lastro nos termos da Cláusula 5.1, inciso I, acima até a data de vencimento dos CRI, qual seja, [•] de [•] de 2030, ou até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos às suas atividades imobiliárias, o que ocorrer primeiro, observada a Cláusula 5.2.4 abaixo.
     1. As Partes reconhecem desde já que o cronograma semestral constante do Anexo III a esta Escritura de Emissão é meramente indicativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do referido cronograma indicativo: (i) não será necessário notificar a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a presente Escritura de Emissão e/ou o Termo de Securitização; e (ii) não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão ou resgate antecipado dos CRI.
     2. A Companhia prestará contas à Debenturista sobre a destinação dos recursos obtidos com a presente Emissão aplicados na forma prevista na Cláusula 5.1, inciso I, acima, referentes aos Imóveis Lastro: (i) semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI ("Período de Verificação"), por meio do envio de relatório substancialmente na forma do Anexo VI a esta Escritura de Emissão ("Relatório de Verificação"), informando o valor total dos recursos oriundos desta Emissão efetivamente destinado pela Companhia em cada um dos Imóveis Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação; ou (ii) em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que ocorrer o vencimento (ordinário ou antecipado), por meio do envio de Relatório de Verificação, informando o valor total dos recursos oriundos desta Emissão efetivamente destinado pela Companhia aos Imóveis Lastro, na forma da Cláusula 5.1, inciso I, acima, durante o período entre o término do último Período de Verificação e a data do referido vencimento (ordinário ou antecipado); ou (iii) sempre que for solicitado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores ("Autoridade"), no prazo estabelecido por estes. O Relatório de Verificação deverá ser acompanhado dos respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Imóveis Lastro (notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato "XML", sempre que possível, comprovando os pagamentos 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 desta Emissão, comprovantes, pedidos, entre outros) ("Documentos Comprobatórios").
     3. Em caso de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão, com o consequente resgate antecipado dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI poderá ainda ser exigido por Autoridade a comprovar a destinação dos recursos obtidos pela Companhia com a presente Emissão até a data de vencimento originalmente prevista para os CRI, qual seja, [•] de [•] de 2030, de modo que a Companhia permanecerá obrigada a enviar os documentos e/ou informações necessários à comprovação da destinação dos recursos na forma desta Cláusula 5.
     4. Na hipótese prevista na Cláusula 5.2.4 acima, a Companhia permanecerá obrigada a enviar à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, os documentos e informações necessários para referida comprovação, no prazo estabelecido pela referida Autoridade, salvo se a Companhia comprovar a aplicação da totalidade dos recursos obtidos através da presente Emissão (i) na data do pagamento antecipado decorrente do vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão, ou (ii) em data anterior à data de vencimento originalmente prevista para os CRI, qual seja, [•] de [•] de 2030, o que ocorrer primeiro.
     5. A Companhia será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos a esta Emissão pelo período em que os CRI estiverem vigentes, nos termos desta Escritura de Emissão.
     6. Em qualquer caso previsto na Cláusula 5.2.3 acima, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar, sempre que julgar necessário ou sempre que solicitado por uma Autoridade, as versões originais ou cópia autenticada dos Documentos Comprobatórios, os quais deverão ser apresentados pela Companhia, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor em caso de solicitação realizada por Autoridade.
     7. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da presente Emissão, o que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, a Companhia ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata a Cláusula 5.2.2 acima.
     8. A Companhia poderá alterar os percentuais indicados no Anexo IV a esta Escritura de Emissão como proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro, e tal alteração não depende e não dependerá da anuência prévia da Debenturista ou dos Titulares de CRI.
     9. A alteração dos percentuais indicados no Anexo IV a esta Escritura de Emissão como proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro, será precedida por aditamento a esta Escritura de Emissão, de forma a refletir as alterações necessárias no Anexo IV a esta Escritura de Emissão, bem como ao Termo de Securitização e aos demais documentos da operação que se faça necessário. Para fins do disposto na presente cláusula, a Companhia enviará comunicação por escrito à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, para que, dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento de tal comunicação, celebrem o aditamento a esta Escritura de Emissão.

1. Vinculação à Operação de Securitização de Recebíveis Imobiliários
   1. Após a subscrição das Debêntures pela Debenturista, as Debêntures e os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados pelas CCI, serão utilizados como lastro dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, sendo os Créditos Imobiliários DI lastro dos CRI DI e os Créditos Imobiliários IPCA lastro dos CRI IPCA ("Operação de Securitização"), e os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 476, da Instrução CVM 414 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta").
   2. A Companhia obriga-se a tomar todas as providências necessárias à viabilização da Operação de Securitização a que se refere a Cláusula 6.1 acima.
   3. Em vista da vinculação a que se refere a Cláusula 6.1 acima, a Companhia tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures pela Debenturista, em razão dos Regimes Fiduciários a serem instituídos pela Debenturista, na qualidade de Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514, todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista ou dos Titulares de CRI.
2. Características da Subscrição, Integralização e Negociação das Debêntures
   1. *Colocação*. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, e ao registro perante a ANBIMA, conforme previsto na Cláusula 3.1.4 acima.
   2. *Prazo de Subscrição*. Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 3 acima, as Debêntures serão subscritas pela Debenturista, por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, em uma única data, qual seja, na Data de Emissão das Debêntures, conforme modelo constante no Anexo I a esta Escritura de Emissão ("Boletim de Subscrição das Debêntures"), pelo que, a partir de tal data, constarão do patrimônio da Debenturista, ainda que não tenha havido a integralização das mesmas.
   3. *Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização*. As Debêntures de cada uma das séries serão subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, (i) pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo) de cada série ("Primeira Data de Integralização"), ou (ii) em caso de integralização das Debêntures posterior à Primeira Data de Integralização, (a) com relação às Debêntures DI, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, acrescido da Remuneração DI, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures DI até a efetiva integralização, e (b) com relação às Debêntures IPCA, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração IPCA, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA até a efetiva integralização ("Preço de Integralização das Debêntures"), por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na conta corrente a ser previamente informada pela Companhia à Debenturista, por meio de comunicado direcionado à Debenturista, nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI (cada uma, uma "Data de Integralização"), desde que cumpridas as condições precedentes previstas no Boletim de Subscrição.
   4. *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 dos Patrimônios Separados dos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização.
3. Características da Emissão e das Debêntures
   1. *Número da Emissão*. As Debêntures representam a 4ª (quarta) emissão de debêntures da Companhia.
   2. *Número de Séries.* A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, sendo que as debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série são doravante denominadas "Debêntures DI" e as debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série são doravante denominadas "Debêntures IPCA", e serão distribuídas de acordo com o sistema de vasos comunicantes ("Sistema de Vasos Comunicantes"), de modo que a quantidade de séries das Debêntures a serem emitidas, bem como a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série, serão definidas após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimentos a ser conduzido pelos Coordenadores ("Procedimento de *Bookbuilding*"), observado que (i) a 1ª (primeira) série, correspondente às Debêntures DI, poderá não ser emitida, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, e (ii) caso a 1ª (primeira) série, correspondente às Debêntures DI, seja emitida, poderão ser alocadas, no máximo, 50.000 (cinquenta mil) Debêntures na referida série ("Limite de Alocação das Debêntures DI").
      1. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, observado o Limite de Alocação das Debêntures DI, a quantidade de Debêntures emitida em uma das séries deverá ser deduzida da quantidade total de Debêntures prevista na Cláusula 8.4 abaixo, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão de Debêntures. Observado o disposto na Cláusula 8.2 acima, as Debêntures serão alocadas entre as séries de forma a atender a demanda verificada no Procedimento de *Bookbuilding*. A 1ª (primeira) série, correspondente às Debêntures DI, poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das Debêntures será emitida na série remanescente, qual seja, na 2ª (segunda) série, correspondente às Debêntures IPCA, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*.
   3. *Valor Total da Emissão*. O valor total da Emissão será de R$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão.
   4. *Quantidade*. Serão emitidas 250.000 (duzentos e cinquenta mil) Debêntures. A quantidade de Debêntures a ser emitida para cada uma das séries será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Limite de Alocação das Debêntures DI. A quantidade de Debêntures alocada em cada série e a quantidade de séries será formalizada por meio de aditamento à presente Escritura, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Companhia e/ou da Debenturista ou aprovação por assembleia geral dos Titulares de CRI.
   5. *Valor Nominal Unitário*. As Debêntures terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

* 1. *Forma e Comprovação de Titularidade*. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de cautelas e certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro no livro de registro de debêntures da Companhia.
  2. *Conversibilidade*. As Debêntures serão simples, portanto, não conversíveis em ações de emissão da Companhia.
  3. *Espécie*. As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, sem garantia e sem preferência.
  4. *Data de Emissão*. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será [•] de [•] de 2020 ("Data de Emissão").
  5. *Prazo e Data de Vencimento*. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será de 120 (cento e vinte) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em [•] de [•] de 2030 ("Data de Vencimento").
  6. *Pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI*. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento.
  7. *Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA*. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA será amortizado será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo:
     1. a primeira parcela, no valor correspondente a 33,3333% (trinta e três inteiros e trinta e três centésimos por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, devida em [•] de [•] de 2028;
     2. a segunda parcela, no valor correspondente a 50,0000% (cinquenta por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, devida em [•] de [•] de 2029; e
     3. a terceira parcela, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, devida na Data de Vencimento, qual seja, [•] de [•] de 2030.
  8. *Remuneração das Debêntures DI*. A remuneração das Debêntures DI será a seguinte:
     1. *atualização monetária*: o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI não será atualizado monetariamente; e

* + 1. *juros remuneratórios*: sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa", e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração DI"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures DI ou a Data de Pagamento da Remuneração DI (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração DI será paga mensalmente a partir da Data de Emissão, no dia [•] ([•]) de cada mês, ocorrendo o primeiro pagamento em [•] de [•] de 20[•] e o último, na Data de Vencimento (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração DI"). A Remuneração DI será calculada de acordo com a seguinte fórmula: ***[Nota PG: Fórmula pendente de validação pelas partes.]***

*J = VNe x (FatorJuros – 1)*

Sendo que:

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

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread* (Sobretaxa), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

*FatorJuros = Fator DI x FatorSpread*

Sendo que:

Fator DI = produtório das Taxas DI, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures DI ou a Data de Pagamento da Remuneração DI imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Sendo que:

nDI = número total de Taxas DI, consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

TDIk = Taxa DI, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

Sendo que:

DIk = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Para aplicação de DIk, será sempre considerada a Taxa DI divulgada no [1º (primeiro) Dia Útil] que antecede à data efetiva de cálculo. [Por exemplo, para cálculo da Remuneração DI no dia 10, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 9, considerando que os dias 9 e 10 são Dias Úteis.] ***[Nota PG: ISEC, favor confirmar.]***

FatorSpread = Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:



Sendo que:

*spread* ou sobretaxa = 1,3000 (um inteiro e trinta centésimos); e

n = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização das Debêntures DI ou a Data de Pagamento da Remuneração DI imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro.

Observações:

O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

O fator resultante da expressão (Fator DI x FatorSpread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável por seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

* + 1. Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração DI, deverá ser acrescido à Remuneração DI devida um prêmio equivalente ao produtório do "FatorJuros" de [1 (um) Dia Útil], calculado de acordo com a fórmula constante da Cláusula 8.13 acima. ***[Nota PG: ISEC, favor confirmar.]***
  1. *Remuneração das Debêntures IPCA*. A remuneração das Debêntures IPCA será a seguinte:
     1. *atualização monetária*: o Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA será atualizado pela variação acumulada do IPCA, a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a integral liquidação das Debêntures IPCA, de acordo com a fórmula abaixo ("Atualização Monetária"), sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA"):



Sendo que:

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

"VNe" = Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, na Primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA, ou seu saldo após amortização ou incorporação, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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



Sendo que:

"n" = número total de números-índices do IPCA considerados na atualização monetária das Debêntures IPCA, sendo 'n' um número inteiro;

"NIk" = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário das Debêntures IPCA. Após a Data de Aniversário, 'NIk' corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização;

"NIk-1" = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês 'k';

"dup" = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo 'dup' um número inteiro; e

"dut" = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a Data de Aniversário imediatamente subsequente, sendo 'dut' um número inteiro.

Observações:

A aplicação da Atualização Monetária incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a esta Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade.

Os fatores resultantes das expressões  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês, e caso referida data não seja Dia Útil, ou não exista, o primeiro Dia Útil subsequente.

Caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

NIkp = NIk-1 x (1+Projeção)

Sendo que:

"NIkp" = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com casas decimais, com arredondamento;

"NIk" = conforme definido acima; e

"Projeção" = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Companhia e a Debenturista e/ou entre a Debenturista e os titulares dos CRI IPCA quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número índice do IPCA, bem como as projeções de variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

Para a determinação dos valores de pagamento das amortizações, o fator "C" será calculado até a data de pagamento da amortização das Debêntures IPCA no respectivo mês de pagamento.

Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas datas de aniversário consecutivas.

Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente.

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais ao divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

* + 1. *juros remuneratórios*: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e, em qualquer caso, limitado ao maior entre (a) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais, com vencimento em 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis; e (b) 4,10% (quatro inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Remuneração IPCA" e, quando em conjunto com a Remuneração DI, "Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por dias úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração IPCA (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração IPCA será paga mensalmente a partir da Data de Emissão, no dia [•] ([•]) de cada mês, ocorrendo o primeiro pagamento em [•] de [•] de 20[•] e o último, na Data de Vencimento (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração IPCA" e, quando em conjunto com a Data de Pagamento da Remuneração DI, "Data de Pagamento da Remuneração"). A Remuneração IPCA será calculada de acordo com a seguinte fórmula: ***[Nota PG: Fórmula pendente de validação pelas Partes.]***

*J = VNa x (FatorJuros – 1)*

Sendo que:

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

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

FatorJuros = fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

**

Sendo que:

taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

* + 1. Excepcionalmente (i) na primeira Data de Pagamento da Remuneração IPCA deverá ser acrescido à Remuneração IPCA devida um prêmio equivalente ao produtório do "FatorJuros" de [1 (um) Dia Útil], de acordo com a fórmula constante da Cláusula 8.14, inciso II, acima, e (ii) na primeira data de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA deverá ser acrescido um valor equivalente ao produtório do fator de correção equivalente a [1 (um) Dia Útil], calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula constante da Cláusula 8.14, inciso I, acima. ***[Nota PG: ISEC, favor confirmar.]***

* 1. *Indisponibilidade Temporária, Extinção, Limitação e/ou Não Divulgação da Taxa DI ou do IPCA*. Serão aplicáveis as disposições abaixo em caso de indisponibilidade temporária, extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI ou do IPCA, conforme o caso.
     1. Observado o disposto na Cláusula 8.15.2 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures DI ou às Debêntures IPCA, conforme o caso, previstas nesta Escritura de Emissão, a Taxa DI ou o IPCA, conforme o caso, não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI ou ao último IPCA, conforme o caso, divulgado oficialmente até a data de cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e/ou a Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI ou do IPCA, conforme o caso.

* + 1. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI ou do IPCA, conforme o caso, por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI ou do IPCA, conforme o caso, às Debêntures DI ou às Debêntures IPCA, respectivamente e conforme o caso, por proibição legal ou judicial, será utilizado, em sua substituição, o respectivo substituto determinado para tanto.
    2. Caso não seja possível aplicar o disposto na Cláusula 8.15.2 acima, a Debenturista deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral dos Titulares de CRI DI ou dos Titulares de CRI IPCA, conforme o caso, na forma prevista no Termo de Securitização, para definir, em comum acordo com a Companhia e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração aplicável aos CRI DI e, consequentemente, às Debêntures DI ("Taxa Substitutiva DI"), ou de atualização monetária relativa aos CRI IPCA e, consequentemente, às Debêntures IPCA ("Taxa Substitutiva IPCA"), conforme o caso, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época.
    3. Até a deliberação da Taxa Substitutiva DI ou da Taxa Substitutiva IPCA, conforme o caso, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures DI ou às Debêntures IPCA, conforme o caso, previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para a apuração da Taxa DI ou do IPCA, conforme o caso, o percentual correspondente à última Taxa DI ou ao último IPCA, conforme o caso, divulgado oficialmente até a data de cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e/ou a Debenturista quando (i) da deliberação da Taxa Substitutiva DI ou da Taxa Substitutiva IPCA, conforme o caso, e/ou (ii) da divulgação posterior da Taxa DI ou do IPCA, conforme o caso, o que ocorrer primeiro.
    4. Caso a Taxa DI ou o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da assembleia geral dos Titulares de CRI DI ou dos Titulares de CRI IPCA, conforme o caso, prevista na Cláusula 8.15.3 acima, referida assembleia geral não será mais realizada, e a Taxa DI ou o IPCA, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures DI ou às Debêntures IPCA, conforme o caso, previstas nesta Escritura de Emissão.
    5. Caso a assembleia geral de Titulares de CRI DI ou de Titulares de CRI IPCA prevista na Cláusula 8.15.3 acima não seja instalada em primeira e segunda convocações ou, se instalada, não haja quórum para deliberação ou acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Companhia, a Debenturista e os Titulares de CRI DI ou sobre a Taxa Substitutiva IPCA entre a Companhia, a Debenturista e os Titulares de CRI IPCA, a Companhia optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a Companhia a comunicar o Agente Fiduciário dos CRI e a Emissora por escrito, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data pretendida para realização da assembleia geral dos Titulares de CRI DI ou dos Titulares de CRI IPCA, conforme o caso, prevista acima:
    6. resgatar a totalidade das Debêntures DI ou das Debêntures IPCA, conforme o caso, com seu consequente cancelamento, (i) no prazo de [60 (sessenta)] dias contados da data da realização da assembleia geral dos Titulares de CRI DI ou dos Titulares de CRI IPCA prevista acima (ou da data em que deveria ter ocorrido, caso não tenha ocorrido), (ii)na Data de Vencimento, ou (iii) em outro prazo que venha a ser definido na referida assembleia, sendo que, para os itens (i) e (ii) acima, o que ocorrer primeiro; ou
    7. amortizar a totalidade das Debêntures DI ou das Debêntures IPCA, conforme o caso, em cronograma a ser estipulado pela Companhia, sem qualquer prêmio ou penalidade, o qual não excederá a Data de Vencimento e o prazo médio de amortização das Debêntures DI ou das Debêntures IPCA, conforme o caso, caso em que esta Escritura de Emissão deverá ser aditada para refletir tal cronograma, observado que, durante o cronograma estipulado pela Companhia para amortização e até a integral quitação das Debêntures DI ou das Debêntures IPCA, conforme o caso, as Debêntures DI ou as Debêntures IPCA, conforme o caso, farão jus à remuneração definida pelos Titulares de CRI DI ou pelos Titulares de CRI IPCA, conforme o caso, reunidos em assembleia geral, representando, no mínimo, [•] ([•]) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização).
    8. Caso a Companhia opte pela opção constante do inciso I da Cláusula 8.15.6 acima, as Debêntures DI deverão ser resgatadas pelo saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, acrescido da Remuneração DI, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures DI ou Data de Pagamento de Remuneração DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Preço de Resgate das Debêntures DI"), não sendo devido qualquer prêmio, desconto ou penalidade, caso em que, para a apuração da Remuneração DI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures DI, será utilizado o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.
    9. Caso a Companhia opte pela opção constante do inciso I da Cláusula 8.15.6 acima, as Debêntures IPCA deverão ser resgatadas pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração IPCA, calculada *pro* rata *temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou Data de Pagamento da Remuneração IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Preço de Resgate das Debêntures IPCA" e, quando em conjunto com o Preço de Resgate das Debêntures DI, o "Preço de Resgate das Debêntures"), não sendo devido qualquer prêmio, desconto ou penalidade, caso em que, para a apuração da Atualização Monetária será utilizado o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

* 1. *Repactuação Programada.* As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.
  2. *Resgate Antecipado Facultativo Total.* A Companhia poderá, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista, realizar, a qualquer tempo a partir, inclusive, de [•] de [•] de 2022, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, de uma ou de ambas as séries ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), com o consequente cancelamento de tais Debêntures. Fica certo e ajustado que não será permitido o resgate parcial das Debêntures, seja o resgate de uma ou de ambas as séries.
     1. O Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser precedido de comunicação prévia endereçada pela Companhia à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, mediante envio de notificação devidamente assinada pela Companhia, nos endereços eletrônicos e físico indicados na Cláusula 14 abaixo, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da data do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicado de Resgate Antecipado Facultativo Total").
     2. O Comunicado de Resgate Facultativo Total deverá conter, no mínimo, as seguintes informações: (i) a efetiva data do Resgate Antecipado Facultativo Total, o local da realização e pagamento à Debenturista; (ii) a informação do Preço de Resgate das Debêntures e do respectivo prêmio; (iii) o procedimento de resgate; e (iv) quaisquer outras informações que a Companhia entenda necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.
     3. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, a Debenturista fará jus ao pagamento (i) em relação às Debêntures DI, do Preço de Resgate das Debêntures DI, acrescido do prêmio previsto na Cláusula 8.17.4, inciso I, abaixo; e (ii) em relação às Debêntures IPCA, do Preço de Resgate das Debêntures IPCA, acrescido do prêmio previsto na Cláusula 8.17.4, inciso II, abaixo.
     4. O Resgate Antecipado Facultativo Total somente poderá ocorrer mediante o pagamento, pela Emissora, de um prêmio:

em relação às Debêntures DI, calculado conforme fórmula prevista abaixo:

Prêmio= VR \* ((1 + TaxaPrêmio)^(du\_resgate/252)-1)

onde:

VR = Valor Nominal Unitário das Debêntures DI;

TaxaPrêmio = [0,10% (dez centésimos por cento)] ao ano; e

du\_resgate = quantidade de dias úteis entre (i) a data de pagamento do resgate antecipado facultativo (inclusive) e (ii) a Data de Vencimento (exclusive).

em relação às Debêntures IPCA, calculado conforme fórmula prevista abaixo:

***[fórmula a ser incluída pela Companhia]***

* + 1. Todas as Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total, seja o resgate de uma ou de ambas as séries, deverão ser resgatadas na mesma data, que obrigatoriamente deverá ser um Dia Útil.
    2. As Debêntures resgatadas deverão ser obrigatoriamente canceladas pela Companhia.
  1. *Amortização Extraordinária Facultativa*. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista, realizar, a qualquer tempo a partir, inclusive, de [•] de [•] de 2022, amortizações parciais extraordinárias facultativas (i) sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da totalidade das Debêntures DI, mediante o pagamento de parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI objeto da respectiva amortização extraordinária facultativa, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, acrescido da Remuneração DI, calculada *pro* *rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures DI ou da Data de Pagamento de Remuneração DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Preço de Amortização Extraordinária das Debêntures DI"), acrescido do prêmio previsto na Cláusula 8.18.1, inciso I, abaixo; e/ou (ii) sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado da totalidade das Debêntures IPCA, mediante o pagamento de parcela do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA objeto da respectiva amortização extraordinária facultativa, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração IPCA, calculada *pro* *rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou da Data de Pagamento de Remuneração IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Preço de Amortização Extraordinária das Debêntures IPCA" e, quando em conjunto com o Preço de Amortização Extraordinária das Debêntures DI, "Preço de Amortização Extraordinária das Debêntures"), acrescido do prêmio previsto na Cláusula 8.18.1, inciso I, abaixo ("Amortização Extraordinária Facultativa").
     1. A Amortização Extraordinária Facultativa somente poderá ocorrer mediante o pagamento, pela Emissora, de um prêmio de:

em relação às Debêntures DI, calculado conforme fórmula prevista abaixo:

Prêmio= VA \* ((1 + TaxaPrêmio)^(du\_amortização/252)-1)

onde:

VA = parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI;

TaxaPrêmio = [0,10% (dez centésimos por cento)] ao ano; e

du\_amortização = quantidade de dias úteis entre (i) a data de pagamento da amortização antecipada facultativa (inclusive) e (ii) a Data de Vencimento (exclusive).

em relação às Debêntures IPCA, calculado conforme fórmula prevista abaixo:

***[fórmula a ser incluída pela Companhia]***

* + 1. A Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser precedida de comunicação prévia endereçada pela Companhia à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, mediante envio de notificação devidamente assinada pela Companhia, nos endereços eletrônicos indicados na Cláusula 14 abaixo, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da data da Amortização Extraordinária Facultativa ("Comunicado de Amortização Extraordinária Facultativa").
    2. O Comunicado de Amortização Extraordinária Facultativa deverá conter no mínimo as seguintes informações: (i) a efetiva data da Amortização Extraordinária Facultativa, o local da realização e pagamento à Debenturista; (ii) o percentual do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI e/ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA que será amortizada; (iii) a informação do Preço de Amortização Extraordinária das Debêntures e do respectivo prêmio; e (iii) quaisquer outras informações que a Companhia entenda necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

* + 1. Todas as Debêntures, de uma ou de ambas as séries, estarão sujeitas à Amortização Extraordinária Facultativa.
    2. Todas as Debêntures objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, seja a amortização extraordinária de uma ou de ambas as séries, deverão ser amortizadas na mesma data, que obrigatoriamente deverá ser um Dia Útil.
    3. O Escriturador das Debêntures deverá ser notificado pela Companhia sobre a Amortização Extraordinária Facultativa com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis da respectiva data prevista para ocorrer a Amortização Extraordinária Facultativa, por meio de envio de correspondência neste sentido, com cópia para a Debenturista.

* 1. *Oferta Facultativa de Resgate Antecipado*. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, oferta facultativa de resgate antecipado, total ou parcial, das Debêntures, de uma ou de ambas as séries, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, que será endereçada diretamente à Securitizadora, na condição de Debenturista, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado").
     1. Para realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, a Companhia deverá notificar, por escrito, a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, informando que deseja realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, cuja comunicação deverá conter, no mínimo ("Notificação de Resgate"): (a) se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado será relativa à totalidade ou a parte das Debêntures e se abrangerá todas as séries ou determinada série a ser especificada; (b) caso a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado se refira a parte das Debêntures, a quantidade de Debêntures objeto da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, incluindo a quantidade correspondente a cada série a ser resgatada, conforme o caso; (c) se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado estará condicionada à adesão desta por determinada quantidade mínima de Debêntures; (d) o prêmio de resgate antecipado, que caso exista não poderá ser negativo; (e) a forma e o prazo de manifestação, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, à Companhia, pela Debenturista quanto à adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, observado que o silêncio da Debenturista quanto à adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado não será considerado uma adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; (f) a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento das Debêntures indicadas em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, que será a mesma para todas as Debêntures indicadas em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 10 (dez) dias e, no máximo, 30 (trinta) dias contados da data da Notificação de Resgate; e (g) demais informações necessárias para a tomada de decisão pela Debenturista e à operacionalização do resgate antecipado das Debêntures indicadas em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.
     2. Recebida a Notificação de Resgate, a Securitizadora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado dos CRI, nos mesmos termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI").
     3. A quantidade de Debêntures a ser resgatada pela Companhia no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado será proporcional à quantidade de CRI cujo titular tenha aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme informado pela Securitizadora à Companhia.
     4. Caso a quantidade de Debêntures aderidas seja inferior à quantidade mínima de Debêntures por ela estabelecida no item (c) da Cláusula 8.19.1 acima, se estabelecida, no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado de Debêntures, será facultado à Companhia não resgatar antecipadamente as Debêntures.
     5. Caso a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado se refira a parte das Debêntures, e a quantidade de CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures, que tenham sido indicados em adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e, consequentemente, à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, seja maior do que a quantidade à qual a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado foi originalmente direcionada, então o resgate antecipado será realizado mediante sorteio, coordenado pelo Agente Fiduciário dos CRI, sendo que todas as etapas desse processo, tais como habilitação dos Titulares de CRI, qualificação, sorteio, apuração, rateio e validação da quantidade de CRI e, consequentemente, de Debêntures a serem resgatadas antecipadamente serão realizadas fora do âmbito da B3 – Segmento CETIP UTVM. Os Titulares de CRI sorteados serão informados pela Companhia, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI e para a Debenturista, por escrito, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de resgate sobre o resultado do sorteio.
     6. O valor a ser pago pela Companhia a título de resgate antecipado das Debêntures DI será o Preço de Resgate das Debêntures DI e a título de resgate antecipado das Debêntures IPCA será o Preço de Resgate das Debêntures IPCA, observado eventual prêmio de resgate antecipado, que caso exista não poderá ser negativo.
     7. A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.
     8. As Debêntures resgatadas nos termos desta Cláusula 8.19 serão canceladas pela Companhia.
  2. *Aquisição Facultativa*. A Companhia não poderá adquirir Debêntures em Circulação.
  3. *Direito ao Recebimento dos Pagamentos*. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão aquele que for debenturista no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.
  4. *Local de Pagamento*. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão, serão realizados pela Companhia, mediante depósito na respectiva Conta do Patrimônio Separado no dia do pagamento.
  5. *Prorrogação dos Prazos*. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.
  6. *Encargos Moratórios*. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia à Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração e Atualização Monetária, conforme aplicável, calculada *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização ou da respectiva Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória e não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").
  7. *Tributos*. Os tributos incidentes sobre as obrigações da Companhia em relação às Debêntures deverão ser integralmente pagos pela Companhia, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures em decorrência desta Escritura de Emissão. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos pela Companhia em relação às Debêntures. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de Autoridade, a Companhia tiver de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Debêntures, quaisquer tributos e/ou taxas, a Companhia deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Companhia desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declaram serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Companhia, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.
     1. A Companhia não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos Titulares de CRI e/ou que de qualquer outra forma incidam sobre os Titulares de CRI em virtude de seu investimento nos CRI. Todavia, fica desde já acordado entre as Partes que caso quaisquer tributos venham a incidir sobre os Titulares de CRI em decorrência da não destinação dos recursos decorrentes das Debêntures, na forma prevista na Cláusula 5 acima, observada a legislação aplicável, a Companhia será responsável pelo pagamento de tais tributos.
     2. Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. A Companhia não será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Securitizadora ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, conforme descrito acima.

* 1. *Vencimento Antecipado*. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 8.26.1 a 8.26.6 abaixo, a Debenturista deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, com relação às Debêntures DI, do Preço de Resgate das Debêntures DI, e, com relação às Debêntures IPCA, do Preço de Resgate das Debêntures IPCA, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 8.26.1 e 8.26.2 abaixo (cada evento, um "Evento de Inadimplemento"), observado o disposto nas Cláusulas 8.26.3 e 8.26.4 abaixo.
     1. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 8.26.3 abaixo:

inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures prevista nesta Escritura de Emissão na respectiva data de pagamento prevista nesta Escritura de Emissão, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

transferência pela Companhia, por qualquer forma, cessão ou promessa de cessão a terceiros, dos direitos e obrigações adquiridos ou assumidos nos documentos relativos às Debêntures, exceto:

se previamente autorizado por Titulares de CRI representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI emCirculação; ou

se em decorrência de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento, nos termos permitidos pelo inciso VI abaixo;

liquidação, dissolução ou extinção da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante, exceto:

no caso da Companhia, se em decorrência de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento, nos termos permitidos pelo inciso VI abaixo; ou

no caso de qualquer Controlada Relevante, se em decorrência (i) de uma operação societária que resulte na sucessão, pela Companhia, de tal Controlada Relevante, ou (ii) de uma operação societária em que a sociedade resultante seja Controlada pela Companhia; ou

da CETIP Lux S.à.r.l;

(a) decretação de falência da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante; (b) pedido de autofalência formulado pela Companhia e/ou por qualquer Controlada Relevante; (c) pedido de falência da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

transformação da forma societária da Companhia de sociedade por ações para qualquer outro tipo societário, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

cisão, fusão, incorporação (no qual referida sociedade é a incorporada) ou incorporação de ações da Companhia, exceto:

1. se previamente autorizado por Titulares de CRI representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização);
2. exclusivamente no caso de cisão, fusão ou incorporação da Companhia, se tiver sido assegurado aos Titulares de CRI, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate das Debêntures correspondentes aos referidos CRI, mediante o pagamento (i) com relação às Debêntures DI, do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, acrescido da Remuneração DI, calculada *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures DI ou da Data de Pagamento de Remuneração DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e (ii) com relação às Debêntures IPCA, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração IPCA, calculada *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou da Data de Pagamento de Remuneração IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sendo certo que o pagamento será efetivado pela Companhia à Debenturista, em relação às Debêntures correspondentes aos CRI cujos titulares desejarem o resgate no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de manifestação da Debenturista, conforme orientação dos Titulares de CRI; ou
3. se a referida operação decorrer de determinação legal ou ato de autoridade governamental.

redução de capital social da Companhia, exceto:

1. para a absorção de prejuízos; ou
2. se a redução ou o conjunto de reduções realizadas a partir da presente data corresponderem em valor agregado a percentual inferior a [•]% ([•]) do patrimônio líquido da Companhia, apurado conforme a última Demonstração Financeira Consolidada Revisada da Companhia em relação à data da redução de capital e desde que na data de cada redução a Companhia esteja adimplente com todas as suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão; ***[Nota PG: Percentual a ser informado pela Companhia.]***

vencimento antecipado de qualquer Obrigação Financeira da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a US$100.000.000,00 (cem milhões de dólares dos Estados Unidos da América), ou seu equivalente em outras moedas;

se as obrigações de pagamento da Companhia previstas nesta Escritura de Emissão deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Companhia, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;

contratação, pela Companhia, de qualquer (i) operação de venda ou transferência de qualquer bem ou ativo da Companhia que represente, de forma individual ou agregada, no mínimo, 10% (dez por cento) dos ativos totais da Companhia com base nas então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, ou (ii) operação de arrendamento referente a qualquer bem ou ativo da Companhia que represente, de forma individual ou agregada, no mínimo, 10% (dez por cento) dos ativos totais da Companhia com base nas então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia e que tenha sido ou venha a ser alienado ou transferido pela Companhia a terceiros, em qualquer hipótese, exceto se (a) não for vedado à Companhia constituir, nos termos desta Escritura de Emissão, Restrições sobre tais bens ou ativos, ou (b) os recursos oriundos da referida operação sejam em valor equivalente a, no mínimo, o valor de mercado dos bens ou ativos objeto de tal operação (conforme apurado de boa-fé pela Companhia) e a Companhia aplique a totalidade dos recursos oriundos de tal operação, em até 360 (trezentos e sessenta) dias da contratação de tal operação, (1) no resgate proporcional de Obrigações Financeiras; (2) na amortização ou resgate proporcional das Debêntures; ou (3) na aquisição, construção, desenvolvimento, expansão ou melhoria de qualquer outro bem ou ativo comparável aos bens ou ativos objeto de tal operação, observado que o disposto neste inciso X não se aplica a operações entre a Companhia e suas Controladas;

invalidade, nulidade ou inexequibilidade desta Escritura de Emissão, conforme decisão judicial não revertida em 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de sua publicação;

questionamento judicial, pela Companhia, por qualquer Controlada e/ou por qualquer de suas Controladoras, visando anular, cancelar ou repudiar esta Escritura de Emissão;

pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros (exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações), caso a Companhia esteja em mora em qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura de Emissão; ou

desapropriação, confisco, arresto, sequestro, penhora ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental ou judiciária com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar, confiscar ou de qualquer modo adquirir, em qualquer caso, compulsoriamente, a totalidade ou parte substancial dos ativos da Companhia ou que resulte na perda da propriedade ou posse direta da totalidade ou parte substancial dos ativos da Companhia, em qualquer caso deste inciso, desde que tal desapropriação, confisco, arresto, sequestro, penhora ou outra medida afete comprovadamente e de forma substancial, negativa e adversa, a capacidade de pagamento, pela Companhia, de suas obrigações relativas à Emissão e às Debêntures. Para os fins deste inciso, "parte substancial dos ativos da Companhia" deverá ser entendido como os ativos de propriedade da Companhia que representem, de forma individual ou agregada, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos ativos totais da Companhia com base nas então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia.

* + 1. Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 8.26.4 abaixo, qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento:

inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão (exceto aquelas referidas na alínea II abaixo), não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento (observados eventuais prazos de cura específicos previstos nesta Escritura de Emissão, conforme aplicável);

inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nas alíneas V, VII (exceto pelos itens (a) ou (d)), X ou XI da Cláusula 9.1 abaixo que possa causar um Efeito Adverso Relevante, desde que não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Companhia na Cláusula 11.1 abaixo é, na data em que foi prestada, (i) falsa ou enganosa, e prestada de forma dolosa, ou (ii) em qualquer aspecto relevante, incorreta ou incompleta;

inadimplemento, pela Companhia e/ou por qualquer Controlada Relevante, de qualquer Obrigação Financeira em valor, individual ou agregado, igual ou superior a US$100.000.000,00 (cem milhões de dólares dos Estados Unidos da América), ou seu equivalente em outras moedas, observados os eventuais prazos de cura contratados ou negociados;

protesto de títulos contra a Companhia e/ou qualquer Controlada Relevante em valor, individual ou agregado, igual ou superior a US$100.000.000,00 (cem milhões de dólares dos Estados Unidos da América), ou seu equivalente em outras moedas, exceto se tiver sido validamente comprovado ao Agente Fiduciário dos CRI no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da notificação de protesto que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (b) o protesto foi sustado ou cancelado; (c) o protesto tiver sua exigibilidade suspensa por decisão judicial; ou (d) foram prestadas e aceitas garantias em juízo;

a constituição, pela Companhia e/ou qualquer de suas Controladas, de quaisquer Restrições sobre qualquer bem ou ativo de sua respectiva propriedade que represente, de forma individual ou agregada, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos ativos totais consolidados da Companhia, na Data de Emissão, para garantir qualquer Obrigação Financeira, exceto (1) Restrições que decorram de leis, decretos ou regulamentos com relação a qualquer Obrigação Financeira da Companhia ou da respectiva Controlada, e que sejam incorridas no curso normal dos negócios da Companhia ou da respectiva Controlada ou que estejam sendo contestadas de boa-fé pelos meios apropriados e para as quais tenha sido constituída provisão apropriada, se requerida pelas práticas contábeis geralmente aceitas no Brasil; (2) Restrições impostas por lei ou por qualquer autoridade governamental por tributos, taxas ou contribuições que não estejam vencidos por mais de 60 (sessenta) dias ou que estejam sendo contestadas de boa-fé pelos meios apropriados e para as quais tenha sido constituída provisão apropriada, se requerida pelas práticas contábeis geralmente aceitas no Brasil; (3) Restrições impostas pela legislação trabalhista ou da seguridade social; (4) com relação a qualquer subsidiária integral da Companhia, Restrições em benefício da Companhia em garantia de Obrigações Financeiras de tal subsidiária integral devidas à Companhia e, no caso da Companhia, Restrições em benefício de qualquer subsidiária integral da Companhia em garantia de Obrigações Financeiras da Companhia devidas a tal subsidiária integral; (5) Restrições em garantia de Obrigações Financeiras da Companhia incorridas ou assumidas pela Companhia para financiar ou refinanciar a aquisição dos bens ou ativos objeto tais Restrições tenham recaído; (6) Restrições constituídas em garantia de concorrências, ofertas, leilões, licitações, contratos, contratos governamentais, cartas de crédito, cartas de intenção, arrendamentos ou locações dos quais a Companhia seja parte; (7) Restrições decorrentes de decisões judiciais relativas a decisões que não constituam um Evento de Inadimplemento; (8) Restrições para garantir Obrigações Financeiras assumidas no âmbito das linhas de crédito para as câmaras de compensação (*clearings*) da Companhia; (9) Restrições relacionadas às operações da Companhia ou de suas Controladas relativas a suas atividades de compensação ou liquidação; (10) Restrições existentes nesta data; (11) Restrições em favor da Companhia ou de suas Controladas; (12) Restrições relativas a cessão de direitos creditórios por valor justo; (13) Restrições em garantia de Obrigações Financeiras incorridas pela Companhia e cujos recursos sejam aplicados na amortização ou resgate das Debêntures; (14) Restrições em garantia de obrigações decorrentes de contratos de derivativos celebrados com a finalidade de proteção (*hedge*); (15) Restrições no curso normal dos negócios da Companhia ou Controladas em decorrência da remuneração dos empregados, seguro desemprego e outros tipos de previdências sociais, ou para segurar o cumprimento de obrigações estatutárias e obrigações legais de garantia; (16) Restrições em garantia do pagamento de obrigações aduaneiras em relação à importação de bens, desde que tais bens sejam relacionados ao curso normal das atividades da Companhia; (17) Restrições sobre licenças sobre patentes, direitos autorais, marcas e outros direitos de propriedade intelectual concedidos no curso normal dos negócios; (18) Restrições em garantia do pagamento da totalidade ou de parte do preço de compra (ou custo de construção, de melhoria ou despesas relacionadas) de ativos ou bens adquiridos, construídos ou melhorados, desde que constituídos sobre referidos ativos ou bens adquiridos, construídos ou melhorados; (19) Restrições em garantia de Obrigações Financeiras assumidas junto a, direta ou indiretamente, (x) o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES (inclusive Obrigações Financeiras contratadas com a Financiadora de Estudos e Projetos – FINEP), o qualquer outro banco de desenvolvimento do governo brasileiro ou agência de crédito (incluindo, mas não se limitando a, o Banco da Amazônia S.A – BASA e o Banco do Nordeste S.A. – BNB), ou (y) qualquer banco de desenvolvimento ou agência governamental internacional ou multilateral, banco de financiamento à exportação e importação ou seguradora oficial de crédito à exportação e importação; (20) Restrições que não sejam de outra forma vedadas nos termos desta Escritura de Emissão; ou (21) quaisquer prorrogações, aditamentos ou renovações de qualquer das Restrições acima referidas;

inadimplemento, pela Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante, de qualquer decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a US$100.000.000,00 (cem milhões de dólares dos Estados Unidos da América), ou seu equivalente em outras moedas, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

concessão, pela Companhia e/ou por qualquer Controlada, de mútuos a terceiros, desde que esses terceiros não integrem o grupo econômico da Companhia, e exceto por adiantamentos a sócios, acionistas, empregados e outros colaboradores que não excedam um saldo devedor em valor equivalente, individual ou agregado, igual ou superior a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais);

alteração do objeto social da Companhia, conforme disposto em seu estatuto social, que modifique a atividade principal praticada pela Companhia de forma relevante;

caso a Companhia deixe de ser uma companhia aberta e/ou ter seu balanço e suas demonstrações financeiras auditadas por Auditor Independente;

caso a Companhia deixe de manter, e deixe de fazer com que suas Controladas mantenham, sempre 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, cuja ausência possa causar um Efeito Adverso Relevante, exceto por aquelas que estejam tempestivamente em processo de renovação nos termos da legislação aplicável; ou

aplicação dos recursos líquidos oriundos da Emissão em destinação diversa da descrita na Cláusula 5.1 acima.

* + 1. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 8.26.1 acima, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

* + 1. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 8.26.2 acima, observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável, deverá ser realizada Assembleia Geral de Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures. Para fins da deliberação sobre a declaração ou não do vencimento antecipado aqui prevista, a decisão da Debenturista deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos do Termo de Securitização, conforme Cláusula 8.26.5 abaixo.
    2. Nos termos da Cláusula [•] do Termo de Securitização, na ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento previsto na Cláusula 8.26.2 acima, a Debenturista, na qualidade de Securitizadora, deverá convocar uma assembleia geral dos Titulares de CRI, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação a tais eventos. Caso, observado o quórum de instalação previsto na Cláusula [•] do Termo de Securitização, caso em primeira convocação ou segunda convocação, os Titulares de CRI que representem, no mínimo, [•]dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização) presentes na referida assembleia geral votem por orientar a Securitizadora a manifestar-se favoravelmente ao vencimento antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá assim manifestar-se, o que acarretará o resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, sendo certo que em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, a não instalação da referida assembleia geral, em segunda convocação, a ausência de quórum para deliberação ou não manifestação dos Titulares de CRI, o vencimento antecipado das Debêntures não deverá ser declarado. ***[Nota PG: Pendente definição do quórum entre as Partes.]***
    3. A assembleia geral dos Titulares de CRI, que deliberará a decisão da Debenturista sobre o vencimento antecipado, (i) será realizada em conformidade com o previsto no Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum, e (ii) deverá deliberar por não declarar o vencimento antecipado das Debêntures, observado o quórum de deliberação previsto na Cláusula 8.26.5 acima.
    4. A Assembleia Geral de Debenturista deverá ser realizada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de realização da assembleia geral dos Titulares de CRI prevista na Cláusula 8.26.5 acima (ou da data em que deveria ter ocorrido, caso não tenha ocorrido).
    5. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Companhia obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do respectivo Preço de Resgate das Debêntures, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão, conforme aplicável, não sendo devido qualquer prêmio, desconto ou penalidade, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados (i) com relação aos Eventos de Inadimplemento automáticos, previstos na Cláusula 8.26.1 acima, da data em que a Companhia receber carta encaminhada pela Debenturista informado sobre o vencimento antecipado das Debêntures; ou (ii) com relação aos Eventos de Inadimplemento não automáticos, previstos na Cláusula 8.26.2 acima, da data em que for declarado pela Debenturista o vencimento antecipado, conforme deliberação dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral dos Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.
    6. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii), (iii) e (iv) abaixo; (ii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; (iii) Remuneração; e (iv) saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA. A Companhia permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos da respectiva Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.
    7. A ocorrência de qualquer um dos Eventos Inadimplemento descritos nas Cláusulas 8.26.1 e 8.26.2 acima deverá ser prontamente comunicada pela Companhia à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até [2 (dois) Dias Úteis] contados da data em que tomar ciência da sua ocorrência.
    8. O descumprimento do dever de informar, pela Companhia, não impedirá o exercício de direitos, poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura de Emissão e/ou no Termo de Securitização, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI.

* 1. *Publicidade*. Todos os atos e decisões relevantes decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, o interesse da Debenturista, a critério razoável da Companhia, deverão ser publicados nos Jornais de Publicação, utilizados pela Companhia para efetuar as publicações ordenadas pela Lei das Sociedades por Ações. A publicação poderá, a exclusivo critério da Companhia, conforme o caso, ser substituída por correspondência registrada entregue à Debenturista, sendo certo que, caso a Companhia altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação à Debenturista informando o novo veículo ou publicar, nos jornais anteriormente utilizados, aviso à Debenturista informando o novo veículo. No caso de alteração na legislação atual que venha a permitir outra forma de publicação dos atos societários, os atos e decisões relativos à Emissão passarão a ser publicados da mesma forma que os atos societários da Companhia.

1. Obrigações Adicionais da Companhia
   1. A Companhia está adicionalmente obrigada a:
      1. disponibilizar em sua página na Internet e na página da CVM na Internet e fornecer à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI:
         1. na data em que ocorrer primeiro entre (i) o decurso de 3 (três) meses contados da data de término de cada exercício social ou (ii) a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia auditadas por Auditor Independente, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia");
         2. na data em que ocorrer primeiro entre (i) o decurso de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de término de cada trimestre de seu exercício social (exceto pelo último trimestre de seu exercício social) e (ii) a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia com revisão limitada pelo Auditor Independente, relativas ao respectivo trimestre, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Companhia", sendo as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia e as Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Companhia, quando referidas indistintamente, "Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia"); e
         3. nos mesmos prazos previstos para o envio dessas informações à CVM, cópia das informações periódicas e eventuais previstas na Instrução CVM 480;
      2. fornecer à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI:

* + - 1. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso I, alíneas (a) e (b), acima, declaração firmada por representantes legais da Companhia, na forma de seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão;

* + - 1. no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que forem realizados, avisos aos Debenturistas;
      2. no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ocorrência, informações a respeito da ocorrência (i) de qualquer inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão; e/ou (ii) de qualquer Evento de Inadimplemento;

* + - 1. no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer Efeito Adverso Relevante;

* + - 1. no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos que venham a ser solicitados de maneira justificada pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, salvo nos casos em que a Companhia esteja comprovadamente impedida de divulgar em virtude de legislação e/ou regulamentação e até que cesse tal impedimento; e

* + - 1. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados (i) da celebração desta Escritura de Emissão, cópia eletrônica (formato PDF) do protocolo para arquivamento da ata de RCA e desta Escritura de Emissão perante a JUCESP; e (ii) da respectiva data de celebração, cópia eletrônica (formato PDF) do protocolo para arquivamento do respectivo aditamento a esta Escritura de Emissão, se realizado, perante a JUCESP;
      2. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva inscrição na JUCESP, uma cópia eletrônica (formato PDF) da ata de RCA, desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos, se realizados, contendo a chancela digital de inscrição na JUCESP;
    1. manter atualizado o registro de emissor de valores mobiliários da Companhia perante a CVM;
    2. manter departamento para atendimento aos Debenturistas;

* + 1. cumprir, e fazer com que as Controladas cumpram, 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 por descumprimentos que não possam ter um Efeito Adverso Relevante;
    2. cumprir, e fazer com que suas Controladas, sociedades sob controle comum (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) e eventuais subcontratados mantenham políticas para que seus respectivos empregados cumpram, a Legislação Anticorrupção, devendo (a) manter políticas e procedimentos internos objetivando a divulgação e o integral cumprimento da Legislação Anticorrupção; (b) dar pleno conhecimento da Legislação Anticorrupção a todos os profissionais com quem venha a se relacionar, previamente ao início de sua atuação; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) adotar programa de integridade visando a garantir o fiel cumprimento da Legislação Anticorrupção; (e) conhecer e entender as disposições da leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotar quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, bem como executar as suas atividades em conformidade com essas leis; (f) adotar políticas que visem coibir que seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores pratiquem atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção, bem como incorram em tais práticas; (g) adotar as diligências apropriadas, de acordo com as políticas da Companhia, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (h) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, ou tenham conhecimento da celebração de um acordo de leniência, e a Companhia e/ou suas Controladas devam divulgar tal ato ou fato nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (incluindo a Instrução CVM 358), comunicar prontamente aos Debenturistas e ao Agente Fiduciário;

* + 1. cumprir, e fazer com que que suas Controladas mantenham políticas para que estas cumpram, a Legislação Socioambiental aplicável à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução de suas atividades, 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, zelando para que a Companhia e suas Controladas (a) não utilizem, direta ou indiretamente, mão-de-obra escrava ou em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) mantenham seus trabalhadores devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpram as obrigações decorrentes dos seus respectivos contratos de trabalho, nos termos da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e (d) cumpram a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas, exceto em qualquer dos casos deste inciso, por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
    2. manter, assim como as Controladas na medida em que a não manutenção por tais Controladas possa ter um Efeito Adverso Relevante, os ativos necessários à condução de suas atividades em boas condições de operação e manutenção;
    3. realizar, assim como as Controladas na medida em que a não realização por tais Controladas possa ter um Efeito Adverso Relevante, a manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão a ela ou a qualquer Controlada, direta ou indireta, condição fundamental da continuidade de seu funcionamento;

* + 1. manter, assim como as Controladas na medida em que a não manutenção por tais Controladas possa ter um Efeito Adverso Relevante, em dia 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;

* + 1. manter, e fazer com que as Controladas na medida em que a não manutenção por tais Controladas possa ter um Efeito Adverso Relevante mantenham, sempre 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, exceto por aquelas em processo tempestivo de renovação;

* + 1. manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas;
    2. não realizar operações fora do seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

* + 1. contratar e manter contratados, conforme o caso, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às Debêntures, incluindo o Escriturador das Debêntures e o Auditor Independente;
    2. efetuar o pagamento de todas as despesas, honorários, encargos, custas, taxas e emolumentos decorrentes da securitização e viabilização da emissão de CRI e da Operação de Securitização, nos termos da Cláusula 12 abaixo;
    3. realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures que sejam de responsabilidade da Companhia;

* + 1. notificar, na mesma data, a Debenturista da convocação, pela Companhia, de qualquer Assembleia Geral de Debenturista;

* + 1. convocar Assembleia Geral de Debenturista para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, nos termos da Cláusula 10 abaixo, caso a Debenturista não o faça;
    2. comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que solicitada;
    3. sem prejuízo das demais obrigações previstas acima ou de outras obrigações expressamente previstas na regulamentação em vigor e nesta Escritura de Emissão, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 476:
       1. preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
       2. submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;

* + - 1. divulgar, até o dia anterior ao início das negociações dos CRI, as demonstrações, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, (i) em sua página na rede mundial de computadores, mantendo-as disponíveis pelo período de 3 (três) anos; e (ii) em sistema disponibilizado pela B3 – Segmento CETIP UTVM;
      2. divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social, (i) em sua página na rede mundial de computadores, mantendo-as disponíveis pelo período de 3 (três) anos; e (ii) em sistema disponibilizado pela B3 – Segmento CETIP UTVM;
      3. observar as disposições da Instrução CVM 358 no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
      4. divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM 358;
      5. fornecer as informações solicitadas pela CVM;
      6. divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário; e
      7. observar as disposições da regulamentação especifica editada pela CVM, caso seja convocada, para realização de modo parcial ou exclusivamente digital, Assembleia Geral de Debenturista e assembleia geral de Titulares de CRI.
    1. dar ciência desta Escritura de Emissão e de seus termos e condições aos seus administradores e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
    2. assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não serão empregados em (a) qualquer ato tipificado como uma infração à Legislação Anticorrupção, e/ou (b) quaisquer atos que violem a Legislação Socioambiental; e
    3. contratar e manter contratada, às suas expensas, pelo menos uma agência de classificação de risco, a ser escolhida entre Standard & Poor's, Fitch Ratings ou Moody's, para realizar a classificação de risco (*rating*) dos CRI, devendo, ainda, com relação a pelo menos uma agência de classificação de risco, (a) atualizar tal classificação de risco trimestralmente (ou em periodicidade maior se assim permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a esta Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade), nos dias 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro, contado da data do primeiro relatório, até a integral quitação dos CRI; (b) divulgar ou permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco; (c) entregar ao Agente Fiduciário dos CRI cópia eletrônica (formato PDF) dos relatórios de tal classificação de risco no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de sua veiculação; e (d) comunicar, na mesma data, ao Agente Fiduciário dos CRI qualquer alteração de tal classificação de risco; observado que, caso a agência de classificação de risco contratada cesse suas atividades no Brasil, tenha seu registro ou reconhecimento, perante a CVM, para atuação como agência de classificação de risco, cancelado, ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir tal classificação de risco, a Companhia deverá (i) contratar outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação da Debenturista, bastando notificar o Agente Fiduciário dos CRI, desde que tal agência de classificação de risco seja Standard & Poor's, Fitch Ratings ou Moody's; ou (ii) caso a agência de classificação de risco não esteja entre as indicadas no item (i) acima, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, notificar o Agente Fiduciário dos CRI e convocar Assembleia Geral de Debenturista para que estes definam a agência de classificação de risco substituta.

1. Assembleia Geral de Debenturista
   1. A Debenturista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da Debenturista relativa às Debêntures DI e/ou às Debêntures IPCA ("Assembleia Geral de Debenturista").
   2. Após a emissão dos CRI, somente após orientação da assembleia geral dos Titulares de CRI, realizada em conjunto com ambas as séries quando a matéria for de interesse de todos os Titulares de CRI, ou de apenas uma das séries, quando a matéria for de interesse dos Titulares de CRI DI ou dos Titulares de CRI IPCA, conforme o caso, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a respectiva assembleia geral dos Titulares de CRI não seja instalada, ou (ii) ainda que instalada a assembleia geral dos Titulares de CRI não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação. Fica desde já, certo e ajustado, que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou Titulares de CRI (estes últimos observado o disposto na Cláusula [•] do Termo de Securitização), deverão convocar a Companhia para comparecer em determinadas assembleias gerais, observado o previsto na Cláusula [•] do Termo de Securitização.
   3. As Assembleias Gerais de Debenturista poderão ser convocadas pela Companhia ou pela Debenturista.
   4. A convocação das Assembleias Gerais de Debenturista dar-se-á mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes nos termos da Cláusula 8.27 acima, 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.
   5. A convocação da Assembleia Geral de Debenturista deverá ser realizada com antecedência de, no mínimo, 20 (vinte) dias para a primeira convocação e de, no mínimo, 10 (dez) dias para a segunda convocação, e, em qualquer hipótese, não poderá ocorrer antes da respectiva assembleia geral dos Titulares de CRI. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Debenturista seja enviada conjuntamente com a primeira convocação. Fica dispensada a convocação no caso da presença da Debenturista.
   6. As Assembleias Gerais de Debenturista instalar-se-ão com a presença da Debenturista.
   7. A presidência das Assembleias Gerais de Debenturista caberá à Debenturista.
   8. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Debenturista, a cada uma das Debêntures em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, debenturista ou não. Todas as deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral de Debenturista dependerão de aprovação da Debenturista.
   9. As deliberações tomadas pela Debenturista, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Companhia.
   10. Aplica-se às Assembleias Gerais de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.
2. Declarações da Companhia
   1. A Companhia, neste ato, na Data de Emissão e em cada Data de Integralização, declara que:
      1. é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM;
      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 e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, conforme aplicável e à realização da Emissão, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
      3. os representantes legais da Companhia que assinam esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Companhia, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
      4. esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Companhia, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
      5. exceto pelo disposto na Cláusula 3 acima, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário à celebração e ao cumprimento desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e à realização da Emissão;
      6. a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e a realização da Emissão (a) não infringem o estatuto social da Companhia; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer ônus ou gravame, judicial ou extrajudicial, sobre qualquer ativo da Companhia; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Companhia e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem ou decisão administrativa, judicial ou arbitral que afete a Companhia e/ou qualquer de seus ativos;
      7. está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão, e não ocorreu nem existe, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;
      8. tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI e do IPCA, e a forma de cálculo da Remuneração DI e da Remuneração IPCA foi acordada por livre vontade da Companhia, em observância ao princípio da boa-fé;
      9. os documentos e informações fornecidos à Debenturista e ao Agente Fiduciário 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;
      10. as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017, 2018 e 2019 bem como as informações trimestrais relativas ao período encerrado em 30 de setembro de 2020 da Companhia representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
      11. está, assim como as Controladas, 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 ou cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

* + 1. está, assim como suas Controladas Relevantes, cumprindo a Legislação Socioambiental, na medida em que (i) não foram condenados definitivamente na esfera administrativa ou judicial por: (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo ou trabalho infantil; ou (b) crime contra o meio ambiente; (ii) suas atividades e propriedades estão em conformidade com a Legislação Socioambiental; ressalvados para o item (ii), eventuais descumprimentos que estejam sendo questionados de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas e que não são capazes de causar um Efeito Adverso Relevante;
    2. está, assim como as Controladas, 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 ou cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
    3. possui, assim como as Controladas, 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, exceto por aquelas em processo tempestivo de renovação ou cuja ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

* + 1. cumpre e faz como que suas Controladas e eventuais subcontratados mantenham políticas para que seus respectivos empregados cumpram, a Legislação Anticorrupção, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos objetivando a divulgação e o integral cumprimento da Legislação Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento da Legislação Anticorrupção a todos os profissionais com quem venha a se relacionar, previamente ao início de sua atuação; (c) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) inexistem em seus nomes qualquer condenação definitiva na esfera administrativa ou judicial, notadamente por razões de corrupção ou por qualquer motivo referente ao descumprimento da Legislação Anticorrupção; e (e) comunicará os Debenturistas (por meio de publicação de anúncio nos termos da Cláusula 7.26 acima ou de comunicação individual a todos os Debenturistas, com cópia para o Agente Fiduciário) e o Agente Fiduciário caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole a Legislação Anticorrupção, e caso deva divulgar tal ato ou fato nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (incluindo a Instrução CVM 358);

* + 1. exceto por aqueles divulgados ao mercado, inexiste, inclusive em relação às Controladas, (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral, ou (b) processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, contra a Companhia ou suas Controladas, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão; e
    2. o registro de emissor de valores mobiliários da Companhia está atualizado perante a CVM.

* + 1. A Companhia, em caráter irrevogável e irretratável, se obriga a indenizar a Debenturista ou os Titulares de CRI, conforme o caso, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados pela Debenturista e/ou pelos Titulares de CRI em razão da falsidade e/ou incorreção de qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 11.1 acima.
    2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.1.1 acima, a Companhia obriga-se a notificar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, a Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 11.1 acima seja falsa e/ou incorreta em qualquer das datas em que foi prestada.

1. Despesas e Fundos de Despesas

* 1. As despesas abaixo listadas (em conjunto, as "Despesas") serão arcadas da seguinte forma: (i) os valores referentes às Despesas *flat*, conforme descritas no Anexo VII a esta Escritura de Emissão, serão retidos pela Debenturista quando do pagamento da Preço de Integralização das Debêntures, na Primeira Data de Integralização, e (ii) as demais Despesas serão arcadas pela Debenturista, na qualidade de Securitizadora, mediante utilização de recursos dos Fundos de Despesa a serem constituídos para os CRI nas Contas dos Patrimônios Separados, nos termos da Cláusula 12.2 abaixo, sendo certo que o pagamento de tais Despesas pela Debenturista deverá ser devidamente comprovado mediante envio dos comprovantes de pagamento à Companhia em até [•] ([•]) Dias Úteis do referido pagamento, observada a Cláusula 12.5 abaixo:

* + 1. *remuneração do Escriturador dos CRI*. [•];
    2. *remuneração da Agência de Classificação de Risco dos CRI*. [•];
    3. *remuneração da Debenturista, na qualidade de Securitizadora*. [•];
    4. *remuneração da Instituição Custodiante*. [•]; e
    5. *remuneração do Agente Fiduciário dos CRI*. [•];
    6. [remuneração devida aos Coordenadores, nos termos previstos no Contrato de Distribuição;]
    7. as despesas com os demais prestadores de serviço, tais como a B3;
    8. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;
    9. todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;
    10. honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, agência de *rating*, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes dos Patrimônios Separados dos CRI;

* + 1. emolumentos e demais despesas de da ANBIMA, da B3 ou perante juntas comerciais relativos às Debêntures, às CCI, aos CRI e à Oferta;
    2. custos relacionados às assembleias gerais que sejam realizadas exclusivamente por ações ou omissões da Companhia;

* + 1. despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração dos Patrimônios Separados dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e (vii) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e dos Patrimônios Separados dos CRI, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização;
    2. as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Debenturista ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado;

* + 1. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Debenturista, exclusivamente com relação à emissão dos CRI, e/ou aos Patrimônios Separados dos CRI e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Debenturista, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e
    2. remuneração do auditor independente contratado para realizar a auditoria dos Patrimônios Separados dos CRI.
  1. A Debenturista descontará do Preço de Integralização das Debêntures um montante para constituição de fundos de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, sendo que (i) para os CRI DI, será constituído e mantido na Conta do Patrimônio Separado DI, um fundo de despesas ("Fundo de Despesas DI"); e (ii) para os CRI IPCA, será constituído e mantido na Conta do Patrimônio Separado IPCA, um fundo de despesas ("Fundo de Despesas IPCA" e, quando em conjunto com o Fundo de Despesas DI, os "Fundos de Despesas"). O valor total agregado dos Fundos de Despesas será de R$[•] ([•]), distribuído na mesma proporção entre os Fundos de Despesas, qual seja, R$[•] ([•]) por fundo ("Valor Inicial dos Fundos de Despesas"), observado o valor mínimo dos Fundos de Despesas de R$[•] ([•]) por fundo ("Valor Mínimo por Fundo de Despesas") durante toda a vigência dos CRI. ***[Nota PG: Favor confirmar existência de fundo de despesa.]***
     1. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição dos Fundos de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Companhia somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.
     2. Sempre que não for possível identificar se uma Despesa se refere ao Fundo de Despesas DI ou ao Fundo de Despesas IPCA, tais despesas serão divididas igualmente entre os referidos Fundos de Despesas, independentemente do saldo devedor dos CRI DI ou dos CRI IPCA.
     3. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos dos Fundos de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo por Fundo de Despesas, a Debenturista deverá, em até 1 (um) Dia Útil contados da verificação, enviar notificação neste sentido para a Companhia, solicitando a sua recomposição. Nos termos desta Escritura de Emissão, a Companhia deverá, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor os Fundos de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes nos Fundos de Despesas após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial dos Fundos de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para as respectivas Contas dos Patrimônio Separados.
     4. Os recursos dos Fundos de Despesas estarão abrangidos pelos respectivos Regimes Fiduciários instituídos pela Debenturista e integrarão os Patrimônios Separados.
     5. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.2 acima, caso os recursos existentes nos Fundos de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Companhia não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Debenturista com os demais recursos integrantes dos Patrimônios Separados e reembolsados pela Companhia, nos termos da Cláusula 12.2.6 abaixo.
     6. As Despesas que, nos termos da Cláusulas 12.2.5 acima, sejam pagas pela Debenturista, com os recursos dos Patrimônios Separados, serão reembolsadas pela Companhia à Debenturista no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Debenturista, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.
     7. Caso os recursos dos Patrimônios Separados não sejam suficientes para arcar com as despesas, a Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços acima, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Companhia com as penalidades previstas na Cláusula 12.3 abaixo, ou somente se (i) a Companhia não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 12.3 abaixo, e (ii) os recursos dos Patrimônios Separados não sejam suficientes, a Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços acima, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos nos Patrimônios Separados.
     8. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.2.6 acima, na hipótese da Cláusula 12.2.7 acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia geral convocada com este fim, nos termos da Cláusula [•] do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos observado que, caso concordem com o mesmo, possuirão o direito de regresso contra a Companhia. As despesas que eventualmente não tenham sido quitados na forma desta Cláusula 12.2.8 serão acrescidos à dívida da Companhia no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.
     9. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos nos Patrimônios Separados, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Debenturista estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Debenturista com estas despesas.
  2. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Companhia de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).
  3. Caso a Companhia venha a arcar com quaisquer despesas ou custos incorridos por motivo imputável à Emissora a título de dolo ou culpa grave, a Emissora obriga-se a ressarcir a Companhia pelos valores por ela pagos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio dos comprovantes de pagamentos à Emissora.
  4. Para as Despesas mencionadas acima que, individualmente, venham a superar o valor de R$[•] ([•]), será necessária a aprovação prévia e por escrito (ainda que de forma eletrônica) da Companhia, observado (i) que as despesas ordinárias de remuneração dos prestadores de serviço, nos valores indicados nos incisos I a V da Cláusula 12.1 acima, encontram-se desde já autorizadas e, portanto, não estão sujeitas à aprovação prévia de que trata esta Cláusula, e (ii) em caso de inadimplemento da Companhia, as despesas para eventual defesa dos interesses da Debenturista e dos Titulares de CRI independerão de aprovação prévia da Companhia. Fica desde já certo que, em caso de aprovação prévia, caso a Companhia não se manifeste no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da solicitação, considerar-se-á aprovada a referida despesa. ***[Nota PG: Cap a ser informado pela Companhia.]***

1. Comunicações
   1. Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente), devendo o respectivo original ser enviado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de envio da respectiva comunicação. A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.
      1. para a Companhia:

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antonio Prado, n.º 48, 6º andar

CEP 01010-901 – São Paulo, SP

At.: Filipe Serra Hatori

Telefone: (11) 2565-4767

Correio Eletrônico: [filipe.hatori@b3.com.br](mailto:filipe.hatori@b3.com.br) e [tesouraria@b3.com.br](mailto:tesouraria@b3.com.br)

* + 1. para a Debenturista:

ISEC Securitizadora S.A.

Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 125, Itaim Bibi

CEP 04533-004 – São Paulo, SP

At.: Departamento Gestão e Departamento Jurídico

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: [gestao@isecbrasil.com.br](mailto:gestao@isecbrasil.com.br) e [juridico@isecbrasil.com.br](mailto:juridico@isecbrasil.com.br)

1. Disposições Gerais
   1. As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
   2. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado pelas Partes.
   3. É vedado a qualquer das Partes, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por qualquer das demais Partes, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.
   4. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão, após a subscrição e integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 10 acima, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, desde que decorra, exclusivamente, dos eventos a seguir e, cumulativamente, não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos Titulares de CRI, inclusive com relação à exequibilidade, validade e licitude desta Escritura de Emissão: (i) modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3, ANBIMA e/ou demais reguladores; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou (iv) atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros, inclusive aqueles previstos na Cláusula 13 acima; ou (v) para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.
   5. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.
   6. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.
   7. As Partes reconhecem esta Escritura de Emissão e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil.
   8. Para os fins desta Escritura de Emissão, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes 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.
2. Lei de Regência
   1. Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.
3. Foro
   1. Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

*(As assinaturas seguem na página seguinte)*

*(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)*

*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da 4ª (Quarta) Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Página de Assinaturas – 1/3.*

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: Cargo: |  | Nome: Cargo: |

*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da 4ª (Quarta) Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Página de Assinaturas – 2/3.*

ISEC Securitizadora S.A.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: Cargo: |  | Nome: Cargo: |

*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da 4ª (Quarta) Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Página de Assinaturas – 3/3.*

Testemunhas:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: Id.: CPF: |  | Nome: Id.: CPF: |

Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de  
Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações,

da Espécie Quirografária, da 4ª (Quarta) Emissão, em Até 2 (duas) Séries, da  
B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Anexo I

Modelo de Boletim de Subscrição

|  |
| --- |
| Boletim de Subscrição N.º 1 das Debêntures da 4ª (Quarta) Emissão Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, [em 2 (Duas) Séries], da B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Companhia | | |  | CNPJ |
| B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão | | |  | 09.346.601/0001‑25 |
|  | | |  |  |
| Logradouro | | |  | Bairro |
| Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar | | |  | [•] |
|  | | |  |  |
| CEP |  | Cidade |  | U.F. |
| 01010-901 |  | São Paulo |  | SP |

# Características

Emissão de 250 (duzentos e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 4ª (quarta) emissão, [em 2 (duas) séries,] para colocação privada, da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Debêntures", "Emissão" e "Companhia", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da 4ª (Quarta) Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão*", celebrado em [•] de [•] de 2020 ("Escritura de Emissão"). A Emissão foi aprovada com base nas deliberações tomadas na reunião do conselho de administração da Companhia realizada em [•] de [•] de 2020 ("RCA"), nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, cuja ata será arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Valor Econômico" (em conjunto, "Jornais de Publicação").

# Debêntures DI Subscritas

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Quantidade Subscrita | Valor Nominal Unitário (R$) | Valor Total Subscrito (R$) |
| [•] | 1.000,00 | [•] |

# Debêntures IPCA Subscritas

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Quantidade Subscrita | Valor Nominal Unitário (R$) | Valor Total Subscrito (R$) |
| [•] | 1.000,00 | [•] |

Forma de Pagamento, Subscrição e Integralização

As Debêntures serão integralizadas, pelo seu Preço de Integralização das Debêntures, conforme definido na Cláusula 7.3 da Escritura de Emissão, nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI, em conta corrente da Companhia a ser por ela oportunamente indicada.

Sem prejuízo do previsto acima, as Debêntures serão subscritas pela Debenturista na Data de Emissão das Debêntures, pelo que a partir de tal data, constarão do patrimônio da Debenturista, ainda que não tenha havido a integralização das mesmas.

A Escritura de Emissão está disponível no seguinte endereço:

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antonio Prado, n.º 48, 6º andar

CEP 01010-901 – São Paulo, SP

Condições Precedentes

A integralização das Debêntures encontra-se condicionada ao atendimento das seguintes condições precedentes: ***[Nota PG: Pendente definição das condições precedentes.]***

* + 1. verificação pela Debenturista de que a Instituição Custodiante efetuou o depósito das CCI na conta B3 da Debenturista, conforme registros da B3;
    2. perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e obtenção de aprovações necessárias para tanto, bem como à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação;
    3. registro da ata da RCA e da Escritura de Emissão na JUCESP;
    4. efetiva subscrição e integralização da totalidade dos CRI;
    5. não imposição de exigências pela B3 que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável;
    6. não seja verificado nenhum Evento de Inadimplemento, conforme definido e nos termos da Escritura de Emissão;
    7. sejam atendidas todas as condições precedentes e suspensivas do Contrato de Distribuição (conforme definido na Escritura de Emissão);
    8. recebimento pela Debenturista de 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) da ata da RCA arquivada na JUCESP e publicada nos Jornais de Publicação; e
    9. recebimento pela Debenturista de 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) de cada um dos Documentos da Operação.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com os termos e condições expressas no presente Boletim de Subscrição de Debêntures, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão.  São Paulo, [•] de [•] de 2020.  Subscritor |  | CNPJ  08.769.451/0001-08 |
| ISEC Securitizadora S.A.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: |  |  |

Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de  
Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações,

da Espécie Quirografária, da 4ª (Quarta) Emissão, em Até 2 (duas) Séries, da  
B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Anexo II

Descrição dos Imóveis Lastro

| **Imóvel** | **Endereço** | **Matrículas** | **SRI – Cartório de Registro de Imóveis** | **Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?** | **Possui habite-se?** | **Está sob o regime de incorporação?** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] |

Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de  
Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações,

da Espécie Quirografária, da 4ª (Quarta) Emissão, em Até 2 (duas) Séries, da  
B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Anexo III

Cronograma Semestral de Destinação de Recursos

[•]

Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de  
Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações,

da Espécie Quirografária, da 4ª (Quarta) Emissão, em Até 2 (duas) Séries, da  
B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Anexo IV

Forma de Utilização e Proporção dos Recursos Captados

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Imóveis Lastro** | **Uso dos recursos da presente Emissão – Destinação Reembolso** | **Uso dos recursos da presente Emissão – Destinação Futura** | **Valores a serem destinados no âmbito da reforma em função de outros CRI emitidos** | **Percentual dos valores a serem destinados aos Imóveis no âmbito da expansão em função dos CRI da presente Emissão** |
| [•] | [•] | [•] | [•] | [•] |

Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de  
Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações,

da Espécie Quirografária, da 4ª (Quarta) Emissão, em Até 2 (duas) Séries, da  
B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Anexo V

Custos e Despesas Reembolso

[•]

Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de  
Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações,

da Espécie Quirografária, da 4ª (Quarta) Emissão, em Até 2 (duas) Séries, da  
B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Anexo VI

Modelo de Relatório de Verificação

**Relatório de Verificação**

**Ref.:** Quarta Emissão da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das [•]ª e [•]ª Séries da [•]ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 21610, categoria A, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001‑25, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.351.452, neste ato representada nos termos de seu estatuto social("Companhia"), em cumprimento ao disposto na Cláusula 5.2.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da 4ª (Quarta) Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão*" celebrado entre a Companhia e a ISEC Securitizadora S.A., na qualidade de debenturista, em [•] de [•] de 2020 ("Escritura de Emissão"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da integralização das debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão, foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula 5.1, inciso I, da Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nome do Imóvel Lastro** | **Valor Total aplicado no Imóvel até o momento** | **Destinação dos Recursos (descrever em que etapa do projeto aplicou os recursos)** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

Os representantes legais da Companhia declaram neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que os documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Emissão.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: |

Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de  
Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações,

da Espécie Quirografária, da 4ª (Quarta) Emissão, em Até 2 (duas) Séries, da  
B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Anexo VII

Despesas *Flat*

[•]