

**SEXTO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA E COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DA LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas ("Partes"):

**(I) LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, Jardim Paulistano, CEP 01448-000 inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.118.230/0001-52, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada "Emissora" ou "Companhia";

**(II) VERMILLION I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**, fundo de investimento inscrito no CNPJ sob n. 13.804.852/0001-83, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n. 1355, 1º, 2º, 3º, 5º e 15º andares, Jardim Paulistano, 01452-002, São Paulo – SP, devidamente representado por sua administradora **SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada e habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") à administração de fundos de investimento por meio do Ato Declaratório n. 1.498, de 28 de agosto de 1990, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n. 1355, 3º Andar, Jardim Paulistano, 01452-002, inscrita no CNPJ sob nº 62.285.390/0001-40, neste ato devidamente representada nos termos de seu Estatuto Social, na qualidade de "Debenturista" (conforme definido na Escritura de Emissão);

**(III) SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira atuando por sua filial localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato devidamente representada nos termos de seu Contrato Social, na qualidade de Agente Fiduciário, representante do Debenturista;

e, na qualidade de Fiadores:

**(IV) ARTHUR MATARAZZO BRAGA**, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 5.887.766 SSP/SP, devidamente inscrito perante o CPF sob o nº 765.993.378-72, casado com **Juana Maria Rico López Matarazzo Braga**, escultora, espanhola, portadora da cédula de identidade RG W638714-C, inscrita perante o CPF sob o nº 527.559.088-15;

**(V) ASTÉRIO VAZ SAFATLE**, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 12.113.383-7 SSP/SP, devidamente inscrito perante o CPF sob o nº 087.493.368-43, casado com **Simeia de Britto Gomes Safatle**, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG. nº 13.160.036, inscrita perante o CPF sob o nº 066.447.798-40;

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten mark)*

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*

**(VI) LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO**, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 15.187.306 SSP/SP, devidamente inscrito perante o CPF sob o nº 064.006.118-43, casado com **Adriana de Castro Silveira Pinto**, do lar, portadora da cédula de identidade RG. 11334927-0, inscrita perante o CPF sob o nº. 130340708-61;

**(VII) FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 4.689.002-6 SSP/SP, devidamente inscrito perante o CPF sob o nº 010.549.728-26; e

**(VIII) RICARDO SETTON**, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 10.557.715 SSP/SP, devidamente inscrito perante o CPF sob o nº 089.560.948-70, casado com **Andrea Nasser Setton**, brasileira, administradora de empresa, portadora da cédula de identidade RG. nº 8.895.037-2, inscrita perante o CPF sob o nº 277.613.938-18, todos com endereço comercial na Rua Amauri, nº 286, unidade E4, bairro Jardim Europa, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01448-000.

#### **CONSIDERANDO QUE:**

(i) a Emissora, o Debenturista e os Fiadores, celebraram, em 13 de julho de 2017, o "*Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Fidejussória*", devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº ED002201-9/00, em 25 de julho de 2017 ("Escritura de Emissão");

(ii) a Emissora, o Debenturista e os Fiadores, celebraram, em 30 de outubro de 2017, o "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Fidejussória*" ("Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão");

(iii) a Emissora, o Debenturista e os Fiadores, celebraram, em 14 de dezembro de 2017, o "*Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Fidejussória*" ("Segundo Aditamento à Escritura de Emissão");

(iv) a Emissora, o Debenturista e os Fiadores, celebraram, em 08 de maio de 2018, o "*Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Fidejussória*" ("Terceiro Aditamento à Escritura de Emissão");

(v) a Emissora, o Debenturista e os Fiadores, celebraram, em 20 de agosto de 2018, o "*Quarto Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Fidejussória*" ("Quarto Aditamento à Escritura de Emissão");

17

AUS

A  
17  
M  
BG

(vi) a Emissora, o Debenturista e os Fiadores, celebraram, em 12 de dezembro de 2018, o "Quinto Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Fidejussória" ("Quinto Aditamento à Escritura de Emissão");

(vii) as Partes resolvem celebrar o presente Sexto Aditamento à Escritura de Emissão para confirmar o saldo devedor e o Valor Nominal Unitário das Debêntures em 30 de novembro de 2020, alterar a Data de Vencimento, nomear o Agente Fiduciário para representar o Debenturista, alterar as datas de pagamento da Remuneração e da Amortização (conforme termos definidos na Escritura de Emissão), bem como o Anexo II da Escritura de Emissão e incluir hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures ("Sexto Aditamento à Escritura de Emissão");

(viii) tendo em vista que as Debêntures emitidas foram adquiridas apenas pelo Debenturista, foi dispensada a realização de assembleia geral de debenturistas, uma vez que o Debenturista assina o instrumento e, portanto, concorda com todos os termos e condições aqui estabelecidos; e

(ix) a celebração do Sexto Aditamento à Escritura de Emissão foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de julho de 2020 ("AGE da Emissora").

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído na Escritura, ainda que posteriormente ao seu uso.

Resolvem as Partes aditar a Escritura de Emissão, por meio deste "*Sexto Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Privada de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária e com Garantia Adicional Fidejussória, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*", mediante as seguintes cláusulas e condições:

## **1. AUTORIZAÇÃO**

**1.1.** A AGE da Emissora aprovou os novos termos e condições previstos neste Sexto Aditamento à Escritura de Emissão, a qual deverá ser registrada na JUCESP e publicada no "Diário Oficial do Estado de São Paulo" e na "Folha de São Paulo", nos termos do inciso I, do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações.

## **2. ARQUIVAMENTO DO ADITAMENTO**

**2.1.** Este Sexto Aditamento à Escritura de Emissão será arquivado na JUCESP, nos termos do artigo 62, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, bem como será registrado nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos.

## **3. ALTERAÇÕES À ESCRITURA DE EMISSÃO**

**3.1.** Resolvem as Partes excluir a cláusula 4.8.3, alterar as Cláusulas 3.2.1, 3.3.1, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 4.5.1, 4.6.2, 4.7 e 4.8.2, bem como o Anexo II da Escritura de

①

AUS

A

uit

ES

g

f

m

ES

Emissão que passam a vigorar com as seguintes redações:

"3.2.1 Emissão realizada em 8 (oito) séries, de acordo com o cronograma e os valores abaixo:

|          |            |                  |
|----------|------------|------------------|
| 1ª Série | 30/07/2017 | R\$ 3.000.000,00 |
| 2ª Série | 30/08/2017 | R\$ 1.000.000,00 |
| 3ª Série | 25/11/2017 | R\$ 1.500.000,00 |
| 4ª Série | 20/12/2017 | R\$ 1.000.000,00 |
| 5ª Série | 14/05/2018 | R\$ 1.500.000,00 |
| 6ª Série | 14/06/2018 | R\$ 1.000.000,00 |
| 7ª Série | 14/12/2018 | R\$ 1.000.000,00 |
| 8ª Série | 14/01/2019 | R\$ 1.000.000,00 |

3.3.1 Para todos os efeitos desta Escritura, a data de Emissão de cada série das Debêntures respeitará o cronograma abaixo:

|          |            |
|----------|------------|
| 1ª Série | 30/07/2017 |
| 2ª Série | 30/08/2017 |
| 3ª Série | 25/11/2017 |
| 4ª Série | 20/12/2017 |
| 5ª Série | 14/05/2018 |
| 6ª Série | 14/06/2018 |
| 7ª Série | 14/12/2018 |
| 8ª Série | 14/01/2019 |

3.4.1. Sujeito ao cumprimento das regras contempladas nesta Escritura, o valor total da Emissão será de R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), conforme disposto na cláusula 3.5. abaixo.

3.5.1. As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na respectiva Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário"). Em 30 de novembro de 2020, após a atualização monetária e a incorporação dos juros remuneratórios devidos, o Valor Nominal Unitário de cada uma das séries será como a seguir:

| SÉRIE | VALOR NOMINAL UNITÁRIO |
|-------|------------------------|
| 1     | R\$ 656,25637776       |
| 2     | R\$ 651,58650394       |
| 3     | R\$ 630,78562729       |
| 4     | R\$ 623,96505295       |
| 5     | R\$ 617,55275206       |
| 6     | R\$ 610,70574327       |
| 7     | R\$ 1.075,85621765     |
| 8     | R\$ 1.308,08874942     |

3.6.1. Serão emitidas 11.000 (onze mil) Debêntures, distribuídas entre as séries conforme quantidades a seguir:.

Handwritten notes in blue ink: "AUS", "mit", and "A".

|          |       |
|----------|-------|
| 1ª Série | 3.000 |
| 2ª Série | 1.000 |
| 3ª Série | 1.500 |
| 4ª Série | 1.000 |
| 5ª Série | 1.500 |
| 6ª Série | 1.000 |
| 7ª Série | 1.000 |
| 8ª Série | 1.000 |

4.5.1. As Debêntures vencerão no dia 30 de janeiro de 2025 ("Data de Vencimento").

4.6.2. A remuneração das Debêntures, incidente sobre o Valor Nominal Unitário desde a primeira Data de Integralização ou Data de Incorporação de Juros (conforme abaixo definida), é composta da atualização monetária ("Valor Nominal Atualizado") apurada pela variação percentual acumulada do IPCA, que ocorrerá mensalmente, entre a primeira Data de Integralização, ou Data de Aniversário imediatamente anterior, ou Data de Incorporação de Juros, inclusive, até a Data de Aniversário seguinte, exclusive, sendo a data de aniversário o dia 30 (trinta) de cada mês e o dia 28 de fevereiro ("Data de Aniversário") acrescido de juros remuneratórios equivalentes a 12% (doze por cento) ao ano ("Juros" e, em conjunto com a Atualização Monetária, a "Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias corridos desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série, ou Data de Aniversário imediatamente anterior, ou Data de Incorporação de Juros, inclusive, até a primeira Data de Aniversário seguinte, exclusive. Os Juros das Debêntures e a Amortização de Principal das Debêntures de cada Série serão pagos conforme o cronograma de pagamentos constante do Anexo II à presente Escritura de Emissão, sendo certo que a Remuneração devida em 30 de novembro de 2020 e em 30 de janeiro de 2021 será incorporada, nas respectivas datas, ao Valor Nominal Unitário Atualizado ("Datas de Incorporação de Juros").

4.7.1. Cálculo do Valor Unitário Atualizado (VNa):

$$VNa = VN \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Unitário Atualizado na Data de Aniversário. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN = Valor Nominal Unitário na Data da Emissão ou Valor Nominal Unitário Atualizado na Data de Aniversário imediatamente anterior ou na Data de Incorporação de Juros. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$C = \frac{NI_{m-2}}{NI_{m-3}}$$

*D*

*AS*

*414*

*50*

*98*

$NI_{m-2}$  = Valor do número índice do IPCA do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário das Debêntures. Após a Data de Aniversário, valor do número índice do primeiro mês anterior ao mês de atualização. Para fins da atualização monetária, que ocorrerá em 30 de dezembro de 2020, será utilizado o número índice do mês de outubro de 2020;

$NI_{m-3}$  = Valor do número índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de  $NI_{m-2}$ . Para fins da atualização monetária, que ocorrerá em 30 de dezembro de 2020, será utilizado o número índice do mês de setembro de 2020;

$J$  = Juros acumulados entre a Data de Emissão ou próxima Data de Aniversário, e a data de cálculo, conforme definido abaixo:

#### 4.7.2. Cálculo dos Juros:

$$J = VN_a \times (\text{Fator de Juros} - 1), \text{ onde:}$$

$J$  = Valor unitário dos juros, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VN_a$  = Conforme Cláusula 4.7.1., acima.

Fator de Juros = Fator de juros fixos calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir.

$$\text{Fator de Juros} = \left\{ \left[ \left( \frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right] \right\}$$

, onde:

$$i = 12,0000;$$

$dcp$  = Número de dias corridos entre a Data de Emissão ou Data de Aniversário anterior ou Data de Incorporação de Juros e a data de cálculo.

$dct$  = Número de dias corridos existentes a Data de Aniversário imediatamente anterior ou a Data de Incorporação de Juros e a próxima Data de Aniversário.

4.8.2. O valor a ser pago ao Debenturista a título de Resgate Antecipado será equivalente ao Valor Unitário Atualizado (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso), acrescido da Remuneração devida desde a Data de Emissão ou Data de Incorporação de Juros até a data de Resgate Antecipado, sem qualquer penalidade, multa adicional ou incidência de prêmio de resgate antecipado."

*Handwritten notes:*  
A unit  
9  
f

**"ANEXO II - CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DE AMORTIZAÇÃO E REMUNERAÇÃO**

I. O pagamento da Remuneração das Debêntures será realizado mensalmente, a partir de 28 de fevereiro de 2021, até a data de vencimento das Debêntures, conforme cronograma abaixo ("Pagamento da Remuneração").

II. O pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures após a Incorporação de Juros em 30 de janeiro de 2021 será realizado, mensalmente, a partir de 28 de fevereiro de 2021, até a data de vencimento, conforme cronograma abaixo ("Pagamento da Amortização").

| N  | DATA       | JUROS        | AMORTIZAÇÃO | % AMORTIZAÇÃO SOBRE O SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO |
|----|------------|--------------|-------------|--|
| 0  | 30/01/2021 | INCORPORADOS | NÃO         |  |
| 1  | 28/02/2021 | SIM          | SIM         | 1,65448528%  |
| 2  | 30/03/2021 | SIM          | SIM         | 1,69828212%  |
| 3  | 30/04/2021 | SIM          | SIM         | 1,74401505%  |
| 4  | 30/05/2021 | SIM          | SIM         | 1,79181318%  |
| 5  | 30/06/2021 | SIM          | SIM         | 1,84181723%  |
| 6  | 30/07/2021 | SIM          | SIM         | 1,89418123%  |
| 7  | 30/08/2021 | SIM          | SIM         | 1,94907375%  |
| 8  | 30/09/2021 | SIM          | SIM         | 2,00667980%  |
| 9  | 30/10/2021 | SIM          | SIM         | 2,06720283%  |
| 10 | 30/11/2021 | SIM          | SIM         | 2,13086747%  |
| 11 | 30/12/2021 | SIM          | SIM         | 2,19792167%  |
| 12 | 30/01/2022 | SIM          | SIM         | 2,26864015%  |
| 13 | 28/02/2022 | SIM          | SIM         | 2,34332847%  |
| 14 | 30/03/2022 | SIM          | SIM         | 2,42232691%  |
| 15 | 30/04/2022 | SIM          | SIM         | 2,50601577%  |
| 16 | 30/05/2022 | SIM          | SIM         | 2,59482160%  |
| 17 | 30/06/2022 | SIM          | SIM         | 2,68922373%  |
| 18 | 30/07/2022 | SIM          | SIM         | 2,78976436%  |
| 19 | 30/08/2022 | SIM          | SIM         | 2,89705689%  |
| 20 | 30/09/2022 | SIM          | SIM         | 3,01180004%  |
| 21 | 30/10/2022 | SIM          | SIM         | 3,13479192%  |
| 22 | 30/11/2022 | SIM          | SIM         | 3,26694947%  |
| 23 | 30/12/2022 | SIM          | SIM         | 3,40933005%  |
| 24 | 30/01/2023 | SIM          | SIM         | 3,56316037%  |
| 25 | 28/02/2023 | SIM          | SIM         | 3,72987157%  |
| 26 | 30/03/2023 | SIM          | SIM         | 3,91114433%  |
| 27 | 30/04/2023 | SIM          | SIM         | 4,10896393%  |
| 28 | 30/05/2023 | SIM          | SIM         | 4,32569426%  |
| 29 | 30/06/2023 | SIM          | SIM         | 4,56417194%  |
| 30 | 30/07/2023 | SIM          | SIM         | 4,82783099%  |
| 31 | 30/08/2023 | SIM          | SIM         | 5,12086799%  |
| 32 | 30/09/2023 | SIM          | SIM         | 5,44846774%  |
| 33 | 30/10/2023 | SIM          | SIM         | 5,81711060%  |
| 34 | 30/11/2023 | SIM          | SIM         | 6,23500495%  |

Handwritten notes and signatures: "98", "A", "AUS", "A", "mit", "B6".

| N  | DATA       | JUROS | AMORTIZAÇÃO | % AMORTIZAÇÃO SOBRE O SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO |
|----|------------|-------|-------------|--|
| 35 | 30/12/2023 | SIM   | SIM         | 6,71270510%  |
| 36 | 30/01/2024 | SIM   | SIM         | 7,26401238%  |
| 37 | 29/02/2024 | SIM   | SIM         | 7,90732852%  |
| 38 | 30/03/2024 | SIM   | SIM         | 8,66774672%  |
| 39 | 30/04/2024 | SIM   | SIM         | 9,58039784%  |
| 40 | 30/05/2024 | SIM   | SIM         | 10,69602585%   |
| 41 | 30/06/2024 | SIM   | SIM         | 12,09074779%   |
| 42 | 30/07/2024 | SIM   | SIM         | 13,88417475%   |
| 43 | 30/08/2024 | SIM   | SIM         | 16,27565990%   |
| 44 | 30/09/2024 | SIM   | SIM         | 19,62403803%   |
| 45 | 30/10/2024 | SIM   | SIM         | 24,64697971%   |
| 46 | 30/11/2024 | SIM   | SIM         | 33,01904700%   |
| 47 | 30/12/2024 | SIM   | SIM         | 49,76393611%   |
| 48 | 30/01/2025 | SIM   | SIM         | 100,00000000%  |

III. O Saldo Devedor de cada Série, assim como o Valor Nominal Unitário, em 30/11/2020 e após a incorporação dos juros devidos são os seguintes, considerando os pagamentos realizados pela Emissora em 30 de janeiro de 2018 no valor de R\$333.717,35; 30 de julho de 2018 no valor de R\$568.088,44; 31 de agosto de 2018 no valor de R\$ 4.091.409,13; 30 de janeiro de 2019 no valor de R\$434.342,81; 30 de julho de 2019 no valor de R\$ 586.175,76 e 30 de janeiro de 2020 no valor de R\$482.893,82:

| SÉRIE | SALDO DEVEDOR          | QUANTIDADE | VALOR NOMINAL UNITÁRIO |
|-------|------------------------|------------|------------------------|
| 1     | R\$ 1.968.769,13329165 | 3.000      | R\$ 656,25637776       |
| 2     | R\$ 651.586,50394569   | 1.000      | R\$ 651,58650394       |
| 3     | R\$ 946.178,44093972   | 1.500      | R\$ 630,78562729       |
| 4     | R\$ 623.965,05295332   | 1.000      | R\$ 623,96505295       |
| 5     | R\$ 926.329,12809843   | 1.500      | R\$ 617,55275206       |
| 6     | R\$ 610.705,74327020   | 1.000      | R\$ 610,70574327       |
| 7     | R\$ 1.075.856,21765874 | 1.000      | R\$ 1.075,85621765     |
| 8     | R\$ 1.308.088,74942587 | 1.000      | R\$ 1.308,08874942     |

3.2. Incluir a seguinte obrigação adicional à Emissora, conforme redação da cláusula 5.8.12 a seguir:

"5.8.12. A Emissora se obriga a convolar as Debêntures da presente emissão na espécie com garantia real, por meio da formalização, até o dia 31 de janeiro de 2021, do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças", na forma do modelo anexo à presente Escritura de Emissão ("Anexo III"), cujos direitos creditórios de empreendimentos imobiliários da Emissora e/ou de suas controladas serão cedidos fiduciariamente em favor do Debenturista, representado pelo Agente Fiduciário, em valor equivalente, na data de sua celebração, a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do saldo devedor das Debêntures."

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the right and several initials at the bottom.

**3.3.** Incluir a seguinte obrigação adicional à Emissora, conforme redação da cláusula 5.8.13 a seguir:

*"5.8.13. Dentro de no máximo 120 (cento e vinte) dias após o término de cada exercício social: (i) cópia de suas demonstrações financeiras consolidadas completas relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas de parecer dos auditores independentes, bem como cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou às contas da Emissora; e (ii) memória de cálculo, elaborada pela Emissora, contendo todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento dos Índice Financeiro (conforme definido abaixo), sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido índice financeiro pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora e/ou aos auditores independentes da Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários."*

**3.4.** Incluir as seguintes hipóteses de Eventos de Inadimplemento, previstos na cláusula 6.1.1 da Escritura de Emissão, quais sejam:

*"6.1.1. (...)*

*(s) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura, sem a prévia anuência do Debenturistas;*

*(t) descumprimento, pela Emissora, de sentença arbitral definitiva ou sentença judicial transitada em julgado, proferida por juízo competente contra a Emissora, em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais); e*

*(u) descumprimento pela Emissora, até o vencimento das Debêntures, do seguinte índice financeiro, a ser verificado pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 5.8.12 da presente Escritura de Emissão, anualmente, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora ("Índice Financeiro"), sendo a primeira apuração com base nas demonstrações financeiras relativas ao período encerrado em 31 de dezembro de 2020:*

*(i) Passivo Total / Patrimônio Líquido: O índice obtido pela divisão do Passivo Total Patrimônio Líquido da Emissora, que deverá ser menor ou igual a 9,3 (nove inteiros e três décimos).*

*Para fins desta Cláusula:*

*"Passivo Total" deverá ser entendido como somatório do passivo circulante e não circulante, como apresentado nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora; e*

*"Patrimônio Líquido" deverá ser entendido como o valor do patrimônio líquido da Emissora, como apresentado nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora."*

*Handwritten signatures and initials in blue ink: a large stylized '9', 'AWS', 'A mit', and 'GG'.*

**3.4.** Nomear o Agente Fiduciário, ora qualificado no preâmbulo deste Sexto Aditamento à Escritura de Emissão, que irá representar o Debenturista. Resolvem ainda, em virtude da nomeação do Agente Fiduciário, excluir a cláusula 2.5. prevista na Escritura de Emissão, bem como incluir a cláusula IX com a seguinte redação:

**“Cláusula IX – AGENTE FIDUCIÁRIO**

**9.1. Nomeação**

**9.1.1.** A Emissora constitui e nomeia a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada no preâmbulo desta Escritura, como Agente Fiduciário, representando o Debenturista, a qual, neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura, representar perante a Emissora e o Debenturista.

**9.2. Declaração**

**9.2.1.** O Agente Fiduciário declara, neste ato, sob as penas da lei:

- a. não ter qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações, e o artigo 6º da Instrução CVM 583, para exercer a função que lhe é conferida;
- b. aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- c. conhecer e aceitar integralmente a presente Escritura, todas as suas cláusulas e condições;
- d. não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- e. estar ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM, incluindo a Circular do Banco Central do Brasil nº 1.832, de 31 de outubro de 1990;
- f. estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- g. ser instituição financeira, estando devidamente organizado, constituído e existente de acordo com as leis brasileiras;
- h. que esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- i. que a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo

7

AS

A

mit

BC

98

*Agente Fiduciário;*

*j. que não atuou como agente fiduciário em outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora, ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora;*

*k. assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Instrução CVM 583, tratamento equitativo aos Debenturista, caso aplicável; e*

*l. a pessoa que o representa na assinatura desta Escritura de Emissão tem poderes bastantes para tanto.*

*9.2.2. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Sexto Aditamento à Escritura de Emissão ou até eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até as respectivas Datas de Vencimento ou, caso ainda restem obrigações da Emissora nos termos desta Escritura inadimplidas após as Datas de Vencimento, até que todas as obrigações da Emissora nos termos desta Escritura sejam integralmente cumpridas, ou, ainda, até sua efetiva substituição, conforme Cláusula 9.3 abaixo.*

*9.2.3. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 583 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e dos documentos da Emissão em que figure como parte, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e dos referidos documentos.*

*9.2.4. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o mesmo assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar de a Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.*

*9.2.5. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para o Debenturista e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado em Assembleia Geral de Debenturista.*

### *9.3. Substituição*

*9.3.1. Nas hipóteses de impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturista para a escolha do novo agente fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora.*

*Handwritten signatures and initials: a circled 'A', 'AUS', 'A', 'mit', and 'BG'.*

9.3.2. Na hipótese de não poder o Agente Fiduciário continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura, deverá comunicar imediatamente o fato ao Debenturista e à Emissora, pedindo sua substituição.

9.3.3. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento a esta Escritura.

9.3.4. Caso ocorra a efetiva substituição do Agente Fiduciário, esse substituto receberá a mesma remuneração recebida pelo Agente Fiduciário em todos os seus termos e condições, sendo que a primeira parcela anual devida ao substituto será calculada pro rata temporis, a partir da data de início do exercício de sua função com agente fiduciário. Esta remuneração poderá ser alterada de comum acordo entre a Emissora e o agente fiduciário substituto, desde que previamente aprovada pela Assembleia Geral de Debenturista.

9.3.5. Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos a respeito emanados da CVM.

#### 9.4. Obrigações

9.4.1. Além de outros previstos em lei, em ato normativo da CVM e nesta Escritura, constituem obrigações do Agente Fiduciário:

- a. responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente;
- b. proteger os direitos e interesses dos Debenturista, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo emprega na administração de seus próprios bens;
- c. renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- d. conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- e. verificar a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas nesta Escritura, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- f. diligenciar junto à Emissora para que a Escritura e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando no caso da omissão da Emissora as medidas eventualmente previstas em lei;
- g. acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias da Emissora, alertando o Debenturista no relatório anual de que trata o inciso "n" abaixo, acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;

① AUS

A

with  
BR

- h. opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- i. verificar a regularidade da constituição da Garantia Real, observando, ainda, a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- j. solicitar, quando considerar necessário para o fiel cumprimento de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, varas da Justiça Federal e da Procuradoria da Fazenda Pública do foro da sede ou domicílio da Emissora;
- k. solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, sendo que tal solicitação deverá ser acompanhada de relatório detalhado que fundamente e comprovadamente justifique a necessidade de realização da referida auditoria, cujos custos deverão ser arcados pela Emissora;
- l. convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Debenturista;
- m. comparecer à Assembleia Geral de Debenturista a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas, caso aplicável;
- n. elaborar relatório anual destinado aos Debenturista, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
- n.1) cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- n.2) alterações estatutárias da Emissora ocorridas no período com efeitos relevantes para os Debenturista;
- n.3) comentários sobre os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Debenturista e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
- n.4) quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período;
- n.5) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento da Remuneração das Debêntures realizados no período;
- n.6) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio das Debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
- n.7) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura;
- n.8) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário;
- n.9) manutenção da suficiência e exequibilidade da Garantia;

Handwritten notes and signatures in blue ink on the right side of the page, including a large '9', a signature, and other illegible marks.

n.10) relação dos bens e valores eventualmente entregues à sua administração; e

n.11) existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, feitas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: (i) denominação da companhia ofertante; (ii) valor da emissão; (iii) quantidade de debêntures emitidas; (iv) espécie e garantias envolvidas; (v) prazo de vencimento das debêntures e taxa de juros; e (vi) inadimplemento no período.

o. disponibilizar o relatório de que trata a alínea (n) acima aos Debenturista no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora na sua página na rede mundial de computadores;

p. manter atualizada a relação dos Debenturista e seus endereços, sendo que a Emissora e o Debenturista autorizam, desde já, o Banco Liquidante e o Escriturador a atenderem às solicitações do Agente Fiduciário que sejam necessárias ao cumprimento desta alínea (p);

q. fiscalizar o cumprimento do previsto nesta Escritura, inclusive das obrigações de fazer e não fazer, através de documentos e informações fornecidas pela Emissora; e

r. disponibilizar o Valor Nominal Unitário das Debêntures calculado pela Emissora, aos titulares das Debêntures e à própria Emissora através de seu website.

9.4.2. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou na Escritura de Emissão para proteger direitos ou defender os interesses dos Debenturista.

#### 9.5. Remuneração do Agente Fiduciário

9.5.1. Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário, ou a instituição que vier a substituí-lo nessa qualidade:

I. receberá uma remuneração:

a. de R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais) por ano, devida pela Emissora, sendo a primeira parcela da remuneração devida no 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura do Sexto Aditamento à Escritura de Emissão e as demais, no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura, nos anos subsequentes, até o vencimento da Emissão, ou enquanto o Agente Fiduciário exercer atividades inerentes à sua função;

b. que será reajustada anualmente, desde a data de pagamento da primeira parcela, pela variação positiva do IPCA, ou ainda, na impossibilidade

Handwritten notes and signatures in blue and red ink, including a large '9', 'AUS', 'mit', and 'BG'.

de sua utilização, do índice que eventualmente o substitua, calculada pro rata temporis, se necessário;

c. a remuneração será acrescida dos seguintes tributos: (i) ISS (Imposto sobre serviços de qualquer natureza); (ii) PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e (iii) COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigente em cada data de pagamento, com exceção do IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e da CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido);

d. devida mesmo após o vencimento final das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die;

e. acrescida, em caso de mora em seu pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sobre os valores em atraso, sem prejuízo da atualização monetária pelo IPCA, de (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, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e

f. realizada mediante depósito na conta corrente a ser indicada por escrito pelo Agente Fiduciário à Companhia, mediante envio de fatura para o e-mail: financeiro@lote5.com.br e santana.soares@lote5.com.br, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento; e

g. a primeira parcela de honorários do Agente Fiduciário será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

II. será reembolsado pela Emissora por todas as despesas que comprovadamente incorrer para proteger os direitos e interesses dos Debenturista ou para realizar seus créditos, no prazo de até 10 (dez) dias corridos contados da data de entrega dos documentos comprobatórios neste sentido, desde que as despesas tenham sido, sempre que possível, previamente aprovadas pela Emissora, as quais serão consideradas aprovadas caso a Companhia não se manifeste no prazo de 03 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário, incluindo despesas com:

a. publicação de relatórios, editais de convocação, avisos, notificações e outros, conforme previsto nesta Escritura de Emissão, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;

b. extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;

c. viagens, transporte, alimentação e estadias, quando necessárias ao

98  
AUS A mit

*desempenho de suas funções nos termos desta Escritura de Emissão;*

*d. despesas com especialistas, tais como auditoria e fiscalização;*

*e. contratação de assessoria jurídica ao Debenturista e ao Agente Fiduciário;*

*f. o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturista que não tenha sido saldado será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento; e*

*g. Serão devidos ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho, dedicado às seguintes ocorrências: 1. Em caso de inadimplemento das obrigações inerentes à Emissora, nos termos dos Instrumentos da Emissão, após a integralização da Emissão, levando o Agente Fiduciário a adotar as medidas extrajudiciais e/ou judiciais cabíveis à proteção dos interesses do Debenturista 2. Participação de reuniões ou conferências telefônicas, após a integralização da Emissão; 3. Atendimento às solicitações extraordinárias, não previstas nos Instrumentos da Emissão; 4. Realização de comentários aos Instrumentos da Emissão durante a estruturação da Emissão, caso a mesma não venha a se efetivar; 5. Execução das garantias, nos termos dos Instrumentos de Garantia, caso necessário, na qualidade de representante do Debenturista 6. Participação em reuniões formais ou virtuais com a Emissora e/ou Debenturista, após a integralização da Emissão; 7. Realização de Assembleias Gerais de Debenturistas, de forma presencial e/ou virtual; 8. Implementação das consequentes decisões tomadas nos eventos referidos no item "vi" e "vii" acima; 9. Celebração de novos instrumentos no âmbito da Emissão, após a integralização da mesma; 10. Horas externas ao escritório do Agente Fiduciário; 11. Reestruturação das condições estabelecidas na Emissão após a integralização da Emissão.*

*9.5.2. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses do Debenturista deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantada pelo Debenturista e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelo Debenturista, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Debenturista. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelo Debenturista, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Debenturista para cobertura do risco de sucumbência."*

**3.5.** Alterar o Anexo II da Escritura de Emissão, bem como incluir o Anexo III que passarão a vigorar na forma prevista no Anexo A e Anexo B, respectivamente, ao presente Sexto Aditamento à Escritura de Emissão ("Anexo A" e "Anexo B").

*Handwritten signatures and initials: A, AS, A, mit, BO*

**3.6.** Em virtude das alterações na Escritura de Emissão, as Partes resolvem aditar e consolidar a Escritura de Emissão, que passa a vigorar na forma do Anexo C, ao presente Sexto Aditamento à Escritura de Emissão ("Anexo C").

#### **4. DECLARAÇÕES**

**4.1.** A Emissora e os Fiadores, neste ato, reiteram todas as obrigações assumidas e todas as declarações e garantias prestadas na Escritura de Emissão, que se aplicam ao Sexto Aditamento à Escritura de Emissão, como se aqui estivessem transcritas.

**4.2.** A Emissora e os Fiadores declaram e garantem, neste ato, todas as declarações e garantias previstas da Escritura de Emissão permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Sexto Aditamento à Escritura de Emissão.

**4.3.** A Emissora e os Fiadores declaram e garantem, neste ato, que possuem todas as aprovações societárias necessárias para a celebração deste Sexto Aditamento à Escritura de Emissão, bem como irão providenciar o registro do presente Sexto Aditamento à Escritura de Emissão na JUCESP e nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos.

#### **5. RATIFICAÇÃO DA ESCRITURA DE EMISSÃO**

**5.1.** As alterações feitas na Escritura de Emissão por meio deste Sexto Aditamento à Escritura de Emissão não implicam em novação, pelo que permanecem válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstos na Escritura de Emissão que não foram expressamente alterados por este Sexto Aditamento à Escritura de Emissão.

#### **6. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**6.1.** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da Escritura de Emissão por meio das alterações previstas neste Sexto Aditamento à Escritura de Emissão. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba ao Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia a ele, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**6.2.** O Sexto Aditamento à Escritura de Emissão é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

**6.3.** Caso qualquer das disposições deste Sexto Aditamento à Escritura de Emissão venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

Handwritten signatures and initials in blue and red ink, including a large blue 'g', a blue 'A', and red initials 'M' and 'BG'.

**6.4.** O presente Sexto Aditamento à Escritura de Emissão e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nelas encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 536 e seguintes do Código de Processo Civil, sem que isso signifique renúncia a qualquer outra ação ou providência, judicial ou não, que objetive resguardar direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão.

**6.5.** Este Sexto Aditamento à Escritura de Emissão é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

## **7. DO FORO**

**7.1.** As Partes elegem o foro da comarca da capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste Sexto Aditamento à Escritura de Emissão.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 14 de dezembro de 2020.

*(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)*

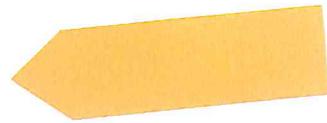
Handwritten notes in blue ink at the bottom right of the page, including the word "AUS" and "mit", along with several illegible signatures and initials.

Página de assinatura do Sexto Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Privada de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária e com Garantia Adicional Fidejussória, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

**LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**

  
Nome: ANTENOR MATRAZZO  
Cargo: Diretor / Proza

  
Nome: ASTERIO VAZ SAFATLE  
Cargo: DIRETOR

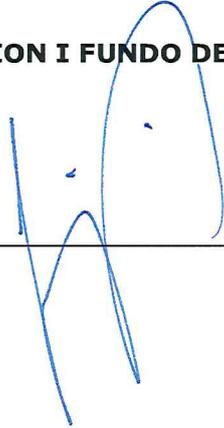


  
mit  
A  
AUS  
A

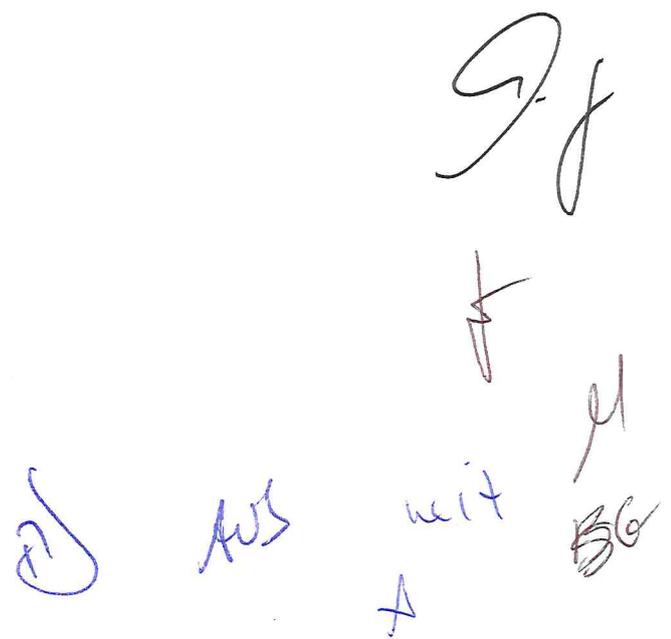
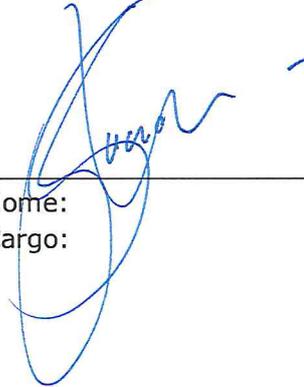
*Página de assinatura do Sexto Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Privada de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária e com Garantia Adicional Fidejussória, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*

**VERMILLION I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITARIOS**

Nome:  
Cargo:



Nome:  
Cargo:



Gf  
AS  
mit  
BG

*Página de assinatura do Sexto Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Privada de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária e com Garantia Adicional Fidejussória, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*

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

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*

*AUS*

*[Handwritten initials and marks]*

Página de assinatura do Sexto Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Privada de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária e com Garantia Adicional Fidejussória, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

**LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA  
PINTO**

**ADRIANA DE CASTRO SILVEIRA PINTO**

**ASTÉRIO VAZ SAFATLE**

**SIMEI DE BRITTO GOMES SAFATLE**

**ARTHUR MATARAZZO BRAGA**

**JUANA MARIA RICO LÓPEZ MATARAZZO  
BRAGA**

**FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE**

**RICARDO SETTON**

**ANDREA NASSER SETTON**

*Página de assinatura do Sexto Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Privada de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária e com Garantia Adicional Fidejussória, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome:  
RG:  
CPF:

---

Nome:  
RG:  
CPF:

Handwritten notes in blue ink:

- 9f
- M
- AS
- mit
- A
- BB
- ED

## ANEXO A

### "ANEXO II - CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DE AMORTIZAÇÃO E REMUNERAÇÃO

I. O pagamento da Remuneração das Debêntures será realizado mensalmente, a partir de 28 de fevereiro de 2021, até a data de vencimento das Debêntures, conforme cronograma abaixo ("Pagamento da Remuneração").

II. O pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures e após a Incorporação dos Juros em 30 de janeiro de 2021 será realizado, mensalmente, a partir de 28 de fevereiro de 2021, até a data de vencimento, conforme cronograma abaixo ("Pagamento da Amortização").

| N  | DATA       | JUROS        | AMORTIZAÇÃO | % AMORTIZAÇÃO SOBRE O SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO |
|----|------------|--------------|-------------|--|
| 0  | 30/01/2021 | INCORPORADOS | NÃO         |  |
| 1  | 28/02/2021 | SIM          | SIM         | 1,65448528%  |
| 2  | 30/03/2021 | SIM          | SIM         | 1,69828212%  |
| 3  | 30/04/2021 | SIM          | SIM         | 1,74401505%  |
| 4  | 30/05/2021 | SIM          | SIM         | 1,79181318%  |
| 5  | 30/06/2021 | SIM          | SIM         | 1,84181723%  |
| 6  | 30/07/2021 | SIM          | SIM         | 1,89418123%  |
| 7  | 30/08/2021 | SIM          | SIM         | 1,94907375%  |
| 8  | 30/09/2021 | SIM          | SIM         | 2,00667980%  |
| 9  | 30/10/2021 | SIM          | SIM         | 2,06720283%  |
| 10 | 30/11/2021 | SIM          | SIM         | 2,13086747%  |
| 11 | 30/12/2021 | SIM          | SIM         | 2,19792167%  |
| 12 | 30/01/2022 | SIM          | SIM         | 2,26864015%  |
| 13 | 28/02/2022 | SIM          | SIM         | 2,34332847%  |
| 14 | 30/03/2022 | SIM          | SIM         | 2,42232691%  |
| 15 | 30/04/2022 | SIM          | SIM         | 2,50601577%  |
| 16 | 30/05/2022 | SIM          | SIM         | 2,59482160%  |
| 17 | 30/06/2022 | SIM          | SIM         | 2,68922373%  |
| 18 | 30/07/2022 | SIM          | SIM         | 2,78976436%  |
| 19 | 30/08/2022 | SIM          | SIM         | 2,89705689%  |
| 20 | 30/09/2022 | SIM          | SIM         | 3,01180004%  |
| 21 | 30/10/2022 | SIM          | SIM         | 3,13479192%  |
| 22 | 30/11/2022 | SIM          | SIM         | 3,26694947%  |
| 23 | 30/12/2022 | SIM          | SIM         | 3,40933005%  |
| 24 | 30/01/2023 | SIM          | SIM         | 3,56316037%  |
| 25 | 28/02/2023 | SIM          | SIM         | 3,72987157%  |
| 26 | 30/03/2023 | SIM          | SIM         | 3,91114433%  |
| 27 | 30/04/2023 | SIM          | SIM         | 4,10896393%  |
| 28 | 30/05/2023 | SIM          | SIM         | 4,32569426%  |
| 29 | 30/06/2023 | SIM          | SIM         | 4,56417194%  |
| 30 | 30/07/2023 | SIM          | SIM         | 4,82783099%  |
| 31 | 30/08/2023 | SIM          | SIM         | 5,12086799%  |
| 32 | 30/09/2023 | SIM          | SIM         | 5,44846774%  |
| 33 | 30/10/2023 | SIM          | SIM         | 5,81711060%  |

*Handwritten notes and signatures:*  
A large signature in blue ink is visible on the right side of the page.  
Below it, there are several handwritten notes in blue ink: "AS", "mit BG", and a circled "D".

| N  | DATA       | JUROS | AMORTIZAÇÃO | % AMORTIZAÇÃO SOBRE O SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO |
|----|------------|-------|-------------|--|
| 34 | 30/11/2023 | SIM   | SIM         | 6,23500495%  |
| 35 | 30/12/2023 | SIM   | SIM         | 6,71270510%  |
| 36 | 30/01/2024 | SIM   | SIM         | 7,26401238%  |
| 37 | 29/02/2024 | SIM   | SIM         | 7,90732852%  |
| 38 | 30/03/2024 | SIM   | SIM         | 8,66774672%  |
| 39 | 30/04/2024 | SIM   | SIM         | 9,58039784%  |
| 40 | 30/05/2024 | SIM   | SIM         | 10,69602585%   |
| 41 | 30/06/2024 | SIM   | SIM         | 12,09074779%   |
| 42 | 30/07/2024 | SIM   | SIM         | 13,88417475%   |
| 43 | 30/08/2024 | SIM   | SIM         | 16,27565990%   |
| 44 | 30/09/2024 | SIM   | SIM         | 19,62403803%   |
| 45 | 30/10/2024 | SIM   | SIM         | 24,64697971%   |
| 46 | 30/11/2024 | SIM   | SIM         | 33,01904700%   |
| 47 | 30/12/2024 | SIM   | SIM         | 49,76393611%   |
| 48 | 30/01/2025 | SIM   | SIM         | 100,00000000%  |

III. O Saldo Devedor de cada Série, assim como o Valor Nominal Unitário, em 30/11/2020 e após a incorporação dos juros devidos são os seguintes, considerando os pagamentos realizados pela Emissora em 30 de janeiro de 2018 no valor de R\$333.717,35; 30 de julho de 2018 no valor de R\$568.088,44; 31 de agosto de 2018 no valor de R\$ 4.091.409,13; 30 de janeiro de 2019 no valor de R\$434.342,81; 30 de julho de 2019 no valor de R\$ 586.175,76 e 30 de janeiro de 2020 no valor de R\$482.893,82:

| SÉRIE | SALDO DEVEDOR          | QUANTIDADE | VALOR NOMINAL UNITÁRIO |
|-------|------------------------|------------|------------------------|
| 1     | R\$ 1.968.769,13329165 | 3.000      | R\$ 656,25637776       |
| 2     | R\$ 651.586,50394569   | 1.000      | R\$ 651,58650394       |
| 3     | R\$ 946.178,44093972   | 1.500      | R\$ 630,78562729       |
| 4     | R\$ 623.965,05295332   | 1.000      | R\$ 623,96505295       |
| 5     | R\$ 926.329,12809843   | 1.500      | R\$ 617,55275206       |
| 6     | R\$ 610.705,74327020   | 1.000      | R\$ 610,70574327       |
| 7     | R\$ 1.075.856,21765874 | 1.000      | R\$ 1.075,85621765     |
| 8     | R\$ 1.308.088,74942587 | 1.000      | R\$ 1.308,08874942     |

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the word "AUS" and a signature.

## **ANEXO B - MODELO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

O presente "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" é celebrado por e entre:

[•], representada na forma do seu Contrato Social ("Fiduciante I");

[•], representada na forma do seu Contrato Social ("Fiduciante II", quando referida em conjunto com a Fiduciante I, "Fiduciantes"); e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira atuando por sua filial localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato devidamente representada nos termos de seu Contrato Social, na qualidade de Agente Fiduciário, representante do Debenturista (conforme definido na Escritura de Emissão) ("Fiduciária").

(sendo as Fiduciantes e a Fiduciária denominadas, conjuntamente, como "Partes" e, individualmente, como "Parte");

### **I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

a) o imóvel objeto da Matrícula nº [•] do Oficial de Registro de Imóveis de [•] ("Imóvel"), no qual está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial do tipo "loteamento" denominado "[•]" localizado na Cidade de [•], Estado de [•] ("Empreendimento [•]") é de propriedade da Fiduciante I;

b) a Fiduciante I celebrou com a Fiduciante II o "*Instrumento Particular de Contrato de Parceria Imobiliária para Implantação de Loteamento, Venda de Lotes, Recebimento de Valores e Outras Avenças*", conforme aditado posteriormente ("Contrato de Parceria"), pelo qual ficou estabelecido que a Fiduciante II seria a parte responsável pela captação de recursos e condução das obras de desenvolvimento do Empreendimento [•] e também pela venda dos respectivos lotes (mediante a outorga de procuração, pela Fiduciante I), e consequente divisão da receita advinda da venda dos lotes entre as parceiras, de acordo com os percentuais previstos no Contrato de Parceria;

c) Em 13 de julho de 2017, foi celebrado "*Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Fidejussória*", devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº ED002201-9/00, em 25 de julho de 2017, aditada de tempos e tempos ("Escritura de Emissão");

*[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'AUS', 'mit', and 'EG']*

d) para assegurar o fiel, pontual, correto e integral cumprimento das obrigações financeiras, principais e acessórias, presentes e futuras, da Emissora (conforme definido na Escritura de Emissão) assumidas perante os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário no âmbito da Escritura de Emissão, as Fiduciantes concordam em ceder fiduciariamente em garantia, em caráter irrevogável e irretratável, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, o domínio resolúvel e a posse indireta dos direitos creditórios originados a partir do "Instrumentos de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária" dos lotes do Empreendimento [●] ("Instrumentos de Venda e Compra Com AF ([●])"), listados no Anexo I do presente Contrato, e dos direitos creditórios originados a partir de "Instrumentos de Venda e Compra" dos lotes do Empreendimento Uma ("Instrumentos de Venda e Compra Sem AF ([●])"), listados no Anexo II ao presente Contrato ("Direitos Creditórios Venda e Compra ([●])"), bem como do: (i) produto da execução da alienação fiduciária que será constituída em garantia das obrigações assumidas pelos adquirentes dos lotes do Empreendimento [●], objeto dos Instrumentos de Venda e Compra com AF ([●]); ou (ii) produto da venda futura do respectivo lote do Empreendimento [●], na hipótese de adjudicação da propriedade do referido lote do Empreendimento [●] durante o procedimento de execução da alienação fiduciária, e futura alienação do referido lote ("Direitos Creditórios Futuros ([●])"), de sua titularidade, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórias, titulados e que venham a ser titulados pelos Fiduciantes; e

e) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes celebrar este "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças ([●])" ("Contrato de Cessão Fiduciária ([●])" ou "Contrato"), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

*(Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados com letra maiúscula e não definidos neste instrumento terão o significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão. Todas as referências contidas neste Contrato a quaisquer outros contratos ou documentos deverão ser consideradas como referências a tais instrumentos conforme alterados, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor.)*

## **II – CLÁUSULAS:**

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**

1.1. Cessão Fiduciária em Garantia: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas ([●]), as Fiduciantes, neste ato, cedem e transferem fiduciariamente, aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, de

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'G', 'AS', 'A', and 'WIT'.

maneira irrevogável e irretroatável, a partir da presente data, nos termos do artigo 66-B, §3º, da Lei 4.728/65, e dos artigos 18 ao 20 da Lei 9.514/97, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos Creditórios Venda e Compra ([•]) e dos Direitos Creditórios Futuros ([•]), de sua titularidade, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados e que venham a ser titulados pelas Fiduciárias ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ([•])").

1.1.1. Integrarão esta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ([•]) todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios ([•]), títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia prestada, na forma deste Contrato, sujeitando-se as Fiduciárias a todos os termos e condições aqui estipulados.

1.1.2. Os Direitos Creditórios Venda e Compra Com AF ([•]) encontram-se perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo I ao presente Contrato e os Direitos Creditórios Venda e Compra Sem AF ([•]) encontram-se perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo II ao presente Contrato. Os Direitos Creditórios Futuros ([•]), por sua vez, serão originados da eventual execução dos lotes do Empreendimento ([•]) listados no Anexo I ao presente Contrato.

1.1.3. Na presente data, a Fiduciária I, em conjunto com a Fiduciária II, são titulares da totalidade dos Direitos Creditórios ([•]) ora cedidos fiduciariamente.

1.1.4. Em razão da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ([•]) ora formalizada, a titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios ([•]) é transferida, nesta data, à Fiduciária, até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas ([•]).

1.1.5. Os recursos oriundos dos Direitos Creditórios Venda e Compra [•] serão depositados na agência: 3391, conta: 3230-1, do Banco Bradesco S.A. (237), de titularidade da Fiduciária II ("Conta de Depósito"), sendo certo que os Fiduciários irão apresentar o relatório ao Agente Fiduciário no 7º Dia Útil de cada mês, relatório com informações relativas ao fechamento do mês anterior, como valor total efetivamente recebido em relação a expectativa de recebimento, valor recebido em atraso, valor recebido como antecipação, valor presente do saldo dos contratos utilizando a taxa de 12% (doze por cento) ao ano, calculados *pro rata temporis*.

1.2. Utilização dos Direitos Creditórios Venda e Compra ([•]): A totalidade dos Direitos Creditórios Venda e Compra ([•]) ora cedidos fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas ([•]), deverá ser paga na Conta de Depósito e utilizados, em sua integralidade, no pagamento dos Juros

Handwritten signatures and initials in blue and red ink, including a large signature on the right and initials 'AD', 'AUS', and 'WIT' at the bottom.

Remuneratórios e das parcelas da Amortização, conforme previsto na Escritura de Emissão.

1.3. Substituição dos Instrumentos de Venda e Compra ([•]): Os Instrumentos de Venda e Compra ([•]) ora cedidos fiduciariamente deverão ser substituídos por novo Instrumento de Venda e Compra ([•]) que atenda aos Critérios de Elegibilidade dos Direitos Creditórios (abaixo definidos), na ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos:

(i) caso qualquer Instrumento de Venda e Compra ([•]) venha a ser distratado; ou

(ii) caso qualquer Instrumento de Venda e Compra ([•]) venha a sofrer atraso, por parte do adquirente, no pagamento de alguma parcela por prazo superior a 90 (noventa) dias.

1.3.1. Entende-se por instrumento de venda e compra elegível à substituição supra referida, qualquer Instrumento de Venda e Compra ([•]), inclusive os contratos de compra e venda que não foram objeto de alienação fiduciária ("CCV"), que atenda aos seguintes critérios cumulativos, quais sejam: (a) ter por objeto a venda de lote do Empreendimento [•]; (b) valor presente igual ou superior ao Instrumento de Venda e Compra ([•]) objeto da substituição; (c) prazo igual ou inferior ao Instrumento de Venda e Compra ([•]) objeto da substituição; e (d) não tenha parcela de pagamento inadimplida com atraso superior a 60 (sessenta) dias; sendo certo que, na hipótese de substituição de Instrumento de Venda e Compra com AF ([•]), o novo instrumento a ser objeto da substituição também deve conter a obrigação de constituição da alienação fiduciária sobre o lote e tal alienação fiduciária deverá ser registrada em até 90 (noventa) dias ("Critérios de Elegibilidade dos Direitos Creditórios ([•])").

1.3.2. Entende-se por "substituição", a realização do aditamento necessário a este Contrato de Cessão Fiduciária ([•]), com os respectivos registros nos cartórios de registro de títulos e documentos das partes signatárias, contemplando, nos respectivos Anexos, a exclusão do Instrumento de Venda e Compra ([•]) substituído e a inclusão do novo Instrumento de Venda e Compra ([•]) cujos respectivos Direitos Creditórios ([•]) foram cedidos fiduciariamente.

1.3.3. A substituição prevista no item 1.3.2 acima deve ser realizada no prazo de até 30 (trinta) dias da ocorrência do evento que acionou a referida substituição, sendo certo que os adquirentes devem ser notificados e devem iniciar o pagamento dos novos Direitos

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature 'Gg' and several smaller initials and marks.

Creditórios Venda e Compra ([●]) diretamente na Conta de Depósito no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da substituição.

1.3.4. Sem prejuízo da obrigação de substituição de Instrumentos de Venda e Compra ([●]) prevista neste item 1.3., as Fiduciárias poderão substituir, desde que adimplentes com todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão, neste Contrato e nos demais documentos da operação, a qualquer momento e independentemente de autorização da Fiduciária, qualquer Instrumento de Venda e Compra ([●]) ora cedido fiduciariamente por Instrumento de Venda e Compra que atenda aos Critérios de Elegibilidade dos Direitos Creditórios ([●]).

1.4. Administração dos Direitos Creditórios ([●]) (Servicer): A administração dos Direitos Creditórios ([●]) será realizada diretamente pela Fiduciária II, que terá as seguintes atribuições principais:

(i) realização da cobrança e verificação dos pagamentos realizados pelos adquirentes na Conta de Depósito, assim como eventuais inadimplementos, observando as disposições dos respectivos Instrumentos de Venda e Compra ([●]), as disposições legais e regulamentares, em especial o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor e a Lei nº 6.766/79, conforme o caso; e

(ii) negociação de eventuais inadimplementos no pagamento das parcelas; e

(iii) acompanhamento dos eventuais distratos, de forma a permitir a realização do aditamento ao presente Contrato, visando a alteração dos Anexos que contemplam a lista dos lotes do Empreendimento ([●]) e dos respectivos Direitos Creditórios Venda e Compra ([●]).

1.4.1. A Fiduciária II deverá encaminhar à Fiduciária, mensalmente, até o 7º (sétimo) dia útil de cada mês, relatório gerencial acerca dos Instrumentos de Venda e Compra ([●]), em formato de Excel, nos termos do Anexo III ao presente Contrato, contendo no mínimo as seguintes informações, identificadas por cada Lote Vendido ([●]): (i) valores pagos, incluindo eventuais penalidades por atraso, por cada adquirente no mês de referência; (ii) valores inadimplidos por cada adquirente no mês de referência e nos meses anteriores; e (iii) valores renegociados ("Relatório Gerencial").

1.4.2. A Fiduciária poderá contratar terceiro, às expensas da Fiduciária II, para prestar os serviços de administração da carteira de Direitos Creditórios Venda e Compra ([●]) previstos no item 1.4. deste Contrato a qualquer tempo.

1.4.3. Caso a Fiduciária opte pela substituição da Fiduciária II, nos termos previstos no item 1.4.2., acima, a Fiduciária II se compromete a: (i) arcar com todos e quaisquer custos envolvidos, o que inclui os custos com a contratação e remuneração periódica do



novo "servicer"; e (ii) entregar no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis contados da solicitação da Fiduciária neste sentido, as vias originais dos Instrumentos de Venda e Compra ([●]), os dados de contato dos respectivos adquirentes, histórico de pagamento, fluxo futuro, informação sobre qualquer renegociação, assim como quaisquer outras informações que venham a ser solicitadas pela Fiduciária.

1.5. Eventos de Inadimplemento: Na ocorrência de inadimplemento de quaisquer das Obrigações Garantidas ([●]), inclusive na hipótese de ocorrência de algum Evento de Vencimento Antecipado previsto na Escritura de Emissão, ou, ainda, na ocorrência de vencimento, final ou não, sem que as respectivas Obrigações Garantidas ([●]) tenham sido devidamente quitadas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Debenturistas, a Fiduciária solicitar que seja utilizada a totalidade dos Direitos Creditórios ([●]) depositados na Conta de Depósito para satisfazer as Obrigações Garantidas ([●]) inadimplidas, sendo certo que, na ocorrência de qualquer evento de inadimplemento ora previsto, os Direitos Creditórios ([●]) passarão a ser administrados exclusivamente pela Fiduciária ou por terceiro que venha a ser por esta contratado, às expensas da Fiduciante II.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

2.1. Descrição das Obrigações Garantidas ([●]): As Obrigações Garantidas ([●]) possuem as características descritas na Escritura de Emissão, que, para os fins do artigo 66-B da Lei 4.728/65 e do artigo 18 da Lei 9.514/97, constitui parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, conforme características descritas na forma do Anexo IV ao presente Contrato.

## **CLÁUSULA TERCEIRA - APERFEIÇOAMENTO DA GARANTIA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**

3.1. Formalização da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ([●]): As Fiduciantes se obrigam a, no prazo de até 20 (vinte) dias contados da data de assinatura deste Contrato, assim como de qualquer aditamento a este Contrato: (a) a protocolá-los nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das partes signatárias, ou de qualquer nova parte contratante, que eventualmente venha a integrar este Contrato no futuro; e, (b) às expensas da Fiduciante II, enviar à Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo registro, 1 (uma) cópia deste Contrato registrado nos termos do item (a) acima.

3.1.1. Todos e quaisquer custos, despesas, taxas e/ou tributos das averbações e registros relacionados à celebração e registro do presente Contrato, das garantias nele previstas ou de qualquer alteração serão de responsabilidade da Fiduciante II. Não obstante, a Fiduciária poderá, caso a Fiduciante II não faça, providenciar os registros e

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

demais formalidades aqui previstas em nome da Fiduciante II, a qual reconhece desde já como sendo líquidas, certas e exigíveis as notas de débito que venham a ser emitidas pela Fiduciária sem prejuízo do descumprimento de obrigação não pecuniária, para pagamento dos custos e/ou despesas relativas aos registros e demais formalidades previstas neste Contrato. Nestes casos, a Fiduciante II deverá reembolsar a Fiduciária por tais custos e/ou despesas no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva nota de débito emitida pela Fiduciária.

#### **CLÁUSULA QUARTA - EXCUSSÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS**

4.1. Excussão da Cessão Fiduciária: A Fiduciária poderá promover a imediata excussão da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ([•]) em garantia, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, quando do inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas ([•]).

4.1.1. A excussão dos Direitos Creditórios ([•]), na forma aqui prevista, será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Fiduciária em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas ([•]).

4.1.2. Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Direitos Creditórios ([•]) para pagamento das Obrigações Garantidas ([•]), seja verificada a existência de saldo devedor remanescente, referido saldo deverá ser imediatamente pago pelas Fiduciantes.

4.1.3. As Fiduciantes autorizam a Fiduciária desde já, independentemente de interpelação, judicial ou extrajudicial, a utilizar os recursos decorrentes da arrecadação dos Direitos Creditórios ([•]) que estejam depositados na Conta de Depósito para o adimplemento das Obrigações Garantidas ([•]).

4.1.4. As Fiduciantes serão responsáveis pelo pagamento de todas as despesas decorrentes da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ([•]) para sua efetivação, formalização, bem como pelo pagamento de todos os tributos que vierem a ser criados e/ou majorados, incidentes sobre os valores depositados na Conta de Depósito.

4.1.5. Todas as despesas necessárias que venham a ser incorridas pela Fiduciária inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão da garantia objeto deste Contrato, além de eventuais tributos, encargos, taxas e comissões, integrarão o valor das Obrigações Garantidas ([•]).

D

AS

A

uit  
B

4.1.6. Às Fiduciantes compete o direito de usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, ou quaisquer outros direitos, garantias e prerrogativas cabíveis para receber e exercer os demais direitos conferidos às Fiduciantes, em razão da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ([●]) ora constituída.

4.1.7. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas ([●]), a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ([●]) ora constituída se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios ([●]) será imediatamente restituída pela Fiduciária às Fiduciantes.

4.1.8. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer evento de inadimplemento das Obrigações Garantidas ([●]), a Fiduciária deverá comunicar as Fiduciantes, por escrito, sobre tal fato no mesmo dia em que tomar conhecimento do referido evento.

#### **CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES DAS FIDUCIANTES**

5.1. Obrigações das Fiduciantes: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato ou em lei, as Fiduciantes, neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, obrigam-se, perante a Fiduciária a:

(i) nos termos do item 1.1.5., enviar a notificação, acerca da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ([●]) aqui constituída, para os adquirentes, para que a totalidade dos pagamentos referentes aos Direitos Creditórios ([●]) seja depositada na Conta de Depósito;

(ii) manter a garantia aqui constituída vigente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, de acordo com os seus termos e evidenciar na sua contabilidade de acordo com os princípios contábeis aceitos no Brasil;

(iii) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (a) para a validade e exequibilidade deste Contrato; e (b) para o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações sob este Contrato;

(iv) responsabilizar-se por todos os custos e despesas incorridos com o registro deste Contrato e de seus eventuais aditamentos;

(v) cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas neste Contrato;

(vi) não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, dar em pagamento ou de qualquer outra forma transferir ou outorgar qualquer opção de compra ou venda ou dispor ou constituir qualquer ônus ou gravame, incluindo, mas não se limitando a constituição de penhor, penhora, depósito, alienação fiduciária,

cessão fiduciária ou preferência, prioridade ou qualquer negócio jurídico similar ("Ônus"), judicial ou extrajudicial, sobre, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, qualquer dos Direitos Creditórios ([•]) e/ou dos direitos a estes inerentes, exceto pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ([•]) objeto deste Contrato, pela constituição da alienação fiduciária sobre os lotes do Empreendimento ([•]) objeto de Instrumentos de Venda e Compra Com AF ([•]) e pelas obrigações assumidas no âmbito da Escritura de Emissão;

(vii) tomar as providências que, de forma razoável, a Fiduciária venha a solicitar ocasionalmente para proteger ou preservar os Direitos Creditórios ([•]), incluindo firmar e entregar todos os instrumentos e documentos adicionais relacionados ao presente Contrato;

(viii) prestar à Fiduciária, no prazo de até 15 (quinze) corridos contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou, no caso da ocorrência de um inadimplemento, em até 5 (cinco) corridos, as informações e enviar os documentos necessários à excussão da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ([•]) aqui constituída;

(ix) informar no prazo de 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento à Fiduciária, detalhes de qualquer litígio, arbitragem, processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento iminente, fato, evento ou controvérsia que afete a garantia objeto deste Contrato, defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Direitos Creditórios ([•]);

(x) pagar ou fazer com que o contribuinte definido na legislação tributária pague, antes da incidência de qualquer multa, penalidades, juros ou despesas, todos os tributos e contribuições presente ou futuramente incidentes sobre os Direitos Creditórios ([•]); e

(xi) enviar todos os relatórios necessários ao acompanhamento da garantia, mencionado no item (ii) acima, assim como Demonstrativos Financeiros, documentos societários, entre outros, a cada encerramento de ano fiscal.

## **CLÁUSULA SEXTA – DECLARAÇÕES DAS PARTES**

6.1. Declarações: Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte que:

(i) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas

as obrigações nele assumidas;

(ii) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste Contrato;

(iii) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(iv) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; (d) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (e) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;

(v) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a eles de boa-fé e com lealdade;

(vi) não se encontra, assim como os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato não se encontram, em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco têm urgência em celebrá-los;

(vii) conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846, de 01 de agosto de 2013, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e da *UK Bribery Act of 2010*, e, em particular, declaram individualmente uma à outra, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis;

(viii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;

(ix) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil Brasileiro;

(x) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(xi) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;

(xii) este Contrato constitui-se uma obrigação válida e legal para as Partes, exequível de acordo com os seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato;

(xiii) as declarações e garantias prestadas neste Contrato são verdadeiras, corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes na data deste Contrato e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia; e

(xiv) foi assessorada por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos.

6.2. Declarações das Fiduciantes: Sem prejuízo das declarações acima, adicionalmente, as Fiduciantes, declara e garante à Fiduciária, nesta data, que:

(i) os Direitos Creditórios ([●]), nesta data, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, encargos, direitos de garantia, opções, reivindicações, defeitos de titularidade, penhores, entendimentos ou acordos ou outras restrições sobre titularidade ou transferência de qualquer natureza e/ou quaisquer direitos de terceiro;

(ii) são legítimas proprietárias dos Direitos Creditórios ([●]), responsabilizando-se perante a Fiduciária pela correta formalização, pela existência, legitimidade, certeza, liquidez e autenticidade dos Direitos Creditórios ([●]) e pela cessão fiduciária destes nos termos deste Contrato;

(iii) a assinatura, cumprimento das obrigações e os pagamentos oriundos deste Contrato não violam e não violarão qualquer lei, regra, regulamento, ordem, julgamento ou decreto aplicáveis às Fiduciantes, nem conflitam com, resultarão em desistência de, ou constituirão mora em relação a qualquer contrato ou instrumento de que as Fiduciantes sejam parte ou a ele aplicável;

(iv) não tem conhecimento da existência de quaisquer pendências potenciais ou efetivas, ações judiciais ou procedimentos administrativos perante qualquer órgão do judiciário, agência governamental, comissão, câmara ou outro órgão administrativo, das quais sejam parte ou que

9  
mit  
f M  
BG

AS A

possam afetá-los, que possam ter um efeito prejudicial significativo sobre o patrimônio das Fiduciárias ou sobre sua capacidade de conduzir suas operações, ou que possam prejudicar o cumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas por este Contrato; e

(v) todas as informações disponibilizadas à Fiduciária por ou em nome das Fiduciárias têm sido e serão, a qualquer tempo, durante o prazo de vigência deste Contrato, corretas em seu conteúdo e não contêm e não conterão qualquer afirmação falsa ou omissão sobre fato relevante.

6.2.1. Não obstante o disposto acima, as Fiduciárias obrigam-se a dar ciência à Fiduciária caso, durante a vigência deste Contrato, os Direitos Creditórios ([•]) não se encontrem livres e desembaraçados de ônus, restrições, dívidas ou gravames.

6.2.2. As declarações e garantias aqui prestadas pelas Fiduciárias subsistirão à celebração deste Contrato, devendo ser mantidas até o pagamento integral das Obrigações Garantidas ([•]).

6.2.3. As Fiduciárias comprometem-se ainda a indenizar e manter indene a Fiduciária e suas respectivas coligadas, diretores, conselheiros, empregados, agentes e consultores contra todas e quaisquer reivindicações, danos, perdas, responsabilidades e despesas (incluindo, sem limitação, despesas e honorários advocatícios) em que qualquer uma das pessoas acima venha a incorrer ou que contra ele venha a ser cobrado, em cada caso em decorrência de não veracidade, omissão ou inexatidão de quaisquer das declarações e garantias aqui contidas.

## CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

Se para a Fiduciante I:  
[•]

Se para a Fiduciante II:  
[•]

Se para a Fiduciária:

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

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi  
CEP 04.534-002 – São Paulo - SP

At: Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo de Oliveira

Telefone: (11) 3090-0447

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'G', 'M', 'A', and 'BG'.

Handwritten initials 'AD' and 'MS' in blue ink.

E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

7.1.1. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados no item 7.1. acima. As Partes obrigam-se a informar uma a outra, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes neste Contrato, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

7.2. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

7.3. Sucessão: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irreatável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

7.4. Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s).

7.5. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

7.6. Aditamentos: Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Contrato somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes.

7.7. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, considera-se dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo, ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil ("Dia Útil" e, no plural, "Dias Úteis").

7.8. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

7.9. As Partes estabelecem que a Fiduciante II será responsável como fiel depositária, pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Direitos Creditórios ([•]) ("Documentos Comprobatórios")

7.10. A Fiduciante II aceita, neste ato, a sua nomeação como fiel depositária dos Documentos Comprobatórios sob sua guarda e custódia, na figura de seus representantes legais, que serão responsáveis pelos Documentos Comprobatórios ("Fiel Depositária"), e declara conhecer as consequências decorrentes de eventual não restituição dos Documentos Comprobatórios à Fiduciária quando solicitados, assumindo a responsabilidade por todos os danos comprovados que venham a causar à Fiduciária por descumprimento ao aqui disposto, nos termos do artigo 652 do Código Civil.

7.11. A Fiduciante II fica obrigada a entregar os Documentos Comprobatórios à Fiduciária quando por esta solicitados, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contado do recebimento de notificação nesse sentido, sob pena de descumprimento de obrigação não pecuniária e as implicações relacionadas, observando-se o quanto disposto no item 7.11 supra.

7.12. Ordem de Execução das Garantias: As Garantias não terão prioridade para sua excussão, ficando a exclusivo critério da Fiduciária (através da Assembleia de Debenturistas) a escolha da ordem em que serão executadas, nos termos previstos no Termo e nos contratos que constituem as respectivas garantias.

#### **CLÁUSULA OITAVA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

8.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser regidos, interpretados e processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

8.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões

9  
nit  
A  
AUS  
A  
BLS

ou litígios oriundos deste Contrato, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

① MS

9  
g  
mit  
u  
BG  
A

## ANEXO C

### ESCRITURA DE EMISSÃO CONSOLIDADA

#### **INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA E COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DA LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**

Pelo presente instrumento,

- (I) **LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 12º andar, Jardim Paulistano, CEP 01448-000 inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.118.230/0001-52, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada "Emissora" ou "Companhia";
- (II) **VERMILLION I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**, fundo de investimento inscrito no CNPJ sob n. 13.804.852/0001-83, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n. 1355, 1º, 2º, 3º, 5º e 15º andares, Jardim Paulistano, 01452-002, São Paulo – SP, devidamente representado por sua administradora **SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada e habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") à administração de fundos de investimento por meio do Ato Declaratório n. 1.498, de 28 de agosto de 1990, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n. 1355, 3º Andar, Jardim Paulistano, 01452-002, inscrita no CNPJ sob nº 62.285.390/0001-40, neste ato devidamente representada nos termos de seu Estatuto Social, na qualidade de "Debenturista" (conforme definido na Escritura de Emissão);
- (III) **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira atuando por sua filial localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato devidamente representada nos termos de seu Contrato Social, na qualidade de Agente Fiduciário, representante do Debenturista;
- e, na qualidade de Fiadores:
- (IV) **ARTHUR MATARAZZO BRAGA**, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 5.887.766 SSP/SP, devidamente inscrito perante o CPF sob o nº 765.993.378-72, casado com **Juana Maria Rico López Matarazzo Braga**, escultora, espanhola, portadora da cédula de identidade RG W638714-C, inscrita perante o CPF sob o nº 527.559.088-15;

- (V) **ASTÉRIO VAZ SAFATLE**, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 12.113.383-7 SSP/SP, devidamente inscrito perante o CPF sob o nº 087.493.368-43, casado com **Simei de Britto Gomes Safatle**, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG. nº 13.160.036, inscrita perante o CPF sob o nº 066.447.798-40;
- (VI) **LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO**, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 15.187.306 SSP/SP, devidamente inscrito perante o CPF sob o nº 064.006.118-43, casado com **Adriana de Castro Silveira Pinto**, do lar, portadora da cédula de identidade RG. 11334927-0, inscrita perante o CPF sob o nº. 130340708-61;
- (VII) **FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 4.689.002-6 SSP/SP, devidamente inscrito perante o CPF sob o nº 010.549.728-26; e
- (VIII) **RICARDO SETTON**, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 10.557.715 SSP/SP, devidamente inscrito perante o CPF sob o nº 089.560.948-70, casado com **Andrea Nasser Setton**, brasileira, administradora de empresa, portadora da cédula de identidade RG. nº 8.895.037-2, inscrita perante o CPF sob o nº 277.613.938-18, todos com endereço comercial na Rua Amauri, nº 286, unidade E4, bairro Jardim Europa, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01448-000.

vêm, por meio desta e na melhor forma de direito, firmar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária e com Garantia Adicional Fidejussória, da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.*" ("Escritura"), mediante as cláusulas e condições a seguir indicadas.

## **Cláusula I - Autorização**

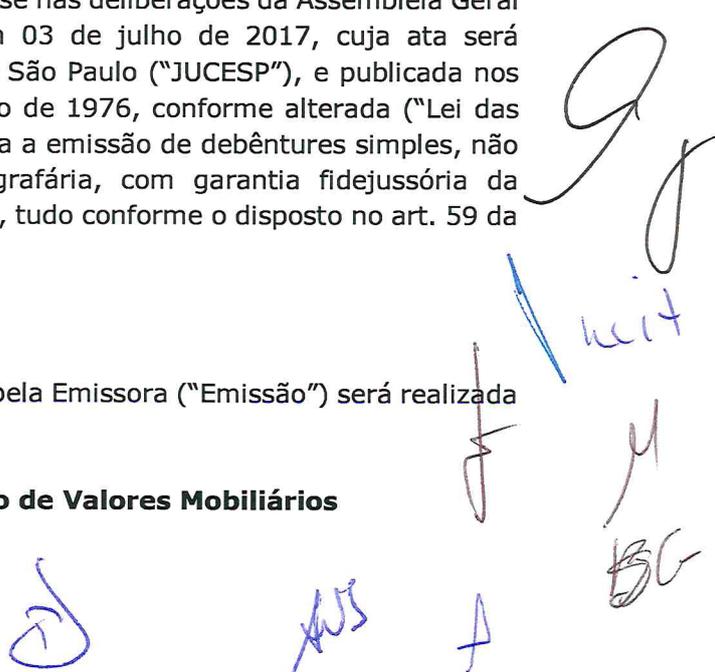
### **1.1. Autorização da Emissora**

1.1.1. A presente Escritura é firmada com base nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 03 de julho de 2017, cuja ata será arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), e publicada nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), na qual foi aprovada a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória da Companhia ("Debêntures") e suas condições, tudo conforme o disposto no art. 59 da Lei das Sociedades por Ações.

### **Cláusula II - Requisitos**

A primeira emissão privada das Debêntures pela Emissora ("Emissão") será realizada com observância do seguinte:

#### **2.1. Ausência de Registro na Comissão de Valores Mobiliários**



2.1.1. A Emissão não será objeto de registro perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), tendo em vista que as Debêntures ora emitidas serão objeto de colocação privada, sem qualquer intermediação ou esforço de venda perante investidores realizado por instituições integrantes do sistema de distribuição.

## **2.2. Arquivamento e Publicação da Ata da Assembleia Geral Extraordinária**

2.2.1. A ata da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora será arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") e publicada no "Diário Oficial do Estado de São Paulo" e na "Folha de São Paulo", nos termos do inciso I, do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações.

## **2.3. Registro da Escritura de Emissão**

2.3.1. A Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão registrados pela Emissora na JUCESP, de acordo com o artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações e legislação pertinente.

## **2.4. Registro para Negociação**

2.4.1 As Debêntures não serão registradas para negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários.

## **Cláusula III - Características da Emissão**

### **3.1. Número da Emissão**

3.1.1. A presente Escritura contempla os termos e condições para a realização da primeira emissão privada de Debêntures da Emissora.

### **3.2. Série**

3.2.1 Emissão realizada em 8 (oito) séries, de acordo com o cronograma e os valores abaixo:

|          |            |                  |
|----------|------------|------------------|
| 1ª Série | 30/07/2017 | R\$ 3.000.000,00 |
| 2ª Série | 30/08/2017 | R\$ 1.000.000,00 |
| 3ª Série | 25/11/2017 | R\$ 1.500.000,00 |
| 4ª Série | 20/12/2017 | R\$ 1.000.000,00 |
| 5ª Série | 14/05/2018 | R\$ 1.500.000,00 |
| 6ª Série | 14/06/2018 | R\$ 1.000.000,00 |
| 7ª Série | 14/12/2018 | R\$ 1.000.000,00 |
| 8ª Série | 14/01/2019 | R\$ 1.000.000,00 |

### **3.3. Data da Emissão**

3.3.1 Para todos os efeitos desta Escritura, a data de Emissão de cada série das Debêntures respeitará o cronograma abaixo:

Handwritten notes and signatures in blue ink:

- A large stylized number '9' at the top right.
- The word 'mit' written below the '9'.
- A vertical line with a checkmark-like end.
- A signature 'MS' at the bottom center.
- A signature 'A' at the bottom left.
- A signature 'BG' at the bottom right.

|          |            |
|----------|------------|
| 1ª Série | 30/07/2017 |
| 2ª Série | 30/08/2017 |
| 3ª Série | 25/11/2017 |
| 4ª Série | 20/12/2017 |
| 5ª Série | 14/05/2018 |
| 6ª Série | 14/06/2018 |
| 7ª Série | 14/12/2018 |
| 8ª Série | 14/01/2019 |

### 3.4. Valor Total da Emissão

3.4.1. Sujeito ao cumprimento das regras contempladas nesta Escritura, o valor total da Emissão será de R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), conforme disposto na cláusula 3.5. abaixo.

### 3.5. Valor Nominal Unitário

3.5.1. As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na respectiva Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário"). Em 30 de novembro de 2020, após a atualização monetária e a incorporação dos juros remuneratórios devidos, o Valor Nominal Unitário de cada uma das séries será como a seguir:

| SÉRIE | VALOR NOMINAL UNITÁRIO |
|-------|------------------------|
| 1     | R\$ 656,25637776       |
| 2     | R\$ 651,58650394       |
| 3     | R\$ 630,78562729       |
| 4     | R\$ 623,96505295       |
| 5     | R\$ 617,55275206       |
| 6     | R\$ 610,70574327       |
| 7     | R\$ 1.075,85621765     |
| 8     | R\$ 1.308,08874942     |

### 3.6. Quantidade de Debêntures

3.6.1. Serão emitidas 11.000 (onze mil) Debêntures, distribuídas entre as séries conforme quantidades a seguir:.

|          |       |
|----------|-------|
| 1ª Série | 3.000 |
| 2ª Série | 1.000 |
| 3ª Série | 1.500 |
| 4ª Série | 1.000 |
| 5ª Série | 1.500 |
| 6ª Série | 1.000 |
| 7ª Série | 1.000 |
| 8ª Série | 1.000 |

### 3.7. Destinação dos Recursos

Handwritten notes and signatures in blue ink:

- A large stylized signature 'G' at the top right.
- A vertical line with a checkmark-like symbol at the bottom.
- The word 'mit' written in blue ink.
- A signature 'M' below 'mit'.
- A signature 'B' at the bottom right.
- A signature 'A' at the bottom center.
- A signature 'AUS' at the bottom left.
- A signature 'D' at the bottom left.

3.7.1. Os recursos obtidos pela Emissora por meio da integralização das Debêntures serão destinados, exclusivamente, à implantação e desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários denominados COMVIVA e LA DOLCE VITA, localizados nos municípios de Piracicaba e Paulínia, ambos no Estado de São Paulo.

### **3.8. Número da Emissão**

3.6.1. A presente Escritura de Emissão contempla os termos e condições para a realização da 1ª (primeira) emissão de colocação privada de debêntures da Emissora.

### **3.9. Banco Liquidante e Escriturador**

3.7.1. O banco liquidante e o escriturador da Emissão é o Banco Bradesco ("Banco Liquidante" e "Escriturador"), sendo que estas definições incluem qualquer outra instituição financeira que venha a ser o Banco Liquidante ou o Escriturador na prestação dos serviços relativos às Debêntures.

## **Cláusula IV - Características das Debêntures**

### **4.1. Procedimentos de Colocação**

4.1.1. A colocação das Debêntures será feita de forma privada e sem a interveniência de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeita, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.

### **4.2. Forma**

4.2.1. As Debêntures serão da forma nominativa, escritural, sem a emissão de certificados. Para todos os fins e efeitos, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador em nome do Debenturista.

### **4.3. Espécie**

4.3.1. As Debêntures serão da espécie quirografia, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações.

### **4.4. Preço e Forma de Subscrição e Integralização**

4.4.1. As Debêntures serão subscritas e integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário, em moeda corrente nacional, fora do âmbito CETIP, observado o cronograma das Séries disposto na cláusula 3.2.1., acima.

4.4.2. A subscrição da totalidade das Debêntures deverá ocorrer mediante assinatura, pelo Debenturista, do Boletim de Subscrição das Debêntures, anexo.

4.4.3. A Emissora enviará uma notificação ao Debenturista com 10 (dez) dias corridos de antecedência ao vencimento disposto na respectiva série, confirmando a data, ou

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the word "viva" and various initials.

indicando a data posterior em que deverá ser integralizada. A integralização da primeira série se dará aos 30 de julho de 2017.

#### 4.5. Data de Vencimento

4.5.1. As Debêntures vencerão no dia 30 de janeiro de 2025 ("Data de Vencimento").

4.5.2. As Debêntures que não tenham sido subscritas até a Data de Vencimento serão canceladas pela Emissora.

#### 4.6. Valor Unitário Atualizado e Remuneração

4.6.1. O Valor Nominal Unitário será atualizado monetariamente pela variação mensal do IPCA – Índice de Preços do Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ("Valor Unitário Atualizado" e "IPCA").

4.6.2 A remuneração das Debêntures, incidente sobre o Valor Nominal Unitário desde a primeira Data de Integralização ou Data de Incorporação de Juros (conforme abaixo definida), é composta da atualização monetária ("Valor Nominal Atualizado") apurada pela variação percentual acumulada do IPCA, que ocorrerá mensalmente, entre a primeira Data de Integralização, ou Data de Aniversário imediatamente anterior, ou Data de Incorporação de Juros, inclusive, até a Data de Aniversário seguinte, exclusive, sendo a data de aniversário o dia 30 (trinta) de cada mês e o dia 28 de fevereiro ("Data de Aniversário") acrescido de juros remuneratórios equivalentes a 12% (doze por cento) ao ano ("Juros" e, em conjunto com a Atualização Monetária, a "Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias corridos desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série, ou Data de Aniversário imediatamente anterior, ou Data de Incorporação de Juros, inclusive, até a primeira Data de Aniversário seguinte, exclusive. Os Juros das Debêntures e a Amortização de Principal das Debêntures de cada Série serão pagos conforme o cronograma de pagamentos constante do Anexo II à presente Escritura de Emissão, sendo certo que a Remuneração devida em 30 de novembro de 2020 e em 30 de janeiro de 2021 serão incorporadas, nas respectivas datas, ao Valor Nominal Unitário Atualizado ("Datas de Incorporação de Juros").

4.6.3. Farão jus à Remuneração aqueles que sejam titulares de Debêntures ao final do dia útil anterior à Data de Pagamento da Remuneração ou da conversão, conforme o caso.

#### 4.7. Cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado

4.7.1. Cálculo do Valor Unitário Atualizado (VNa):

$$VNa = VN \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Unitário Atualizado na Data de Aniversário. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN = Valor Nominal Unitário na Data da Emissão ou Valor Nominal Unitário Atualizado

Handwritten notes and signatures in blue and red ink, including the word "unit" and various initials.

na Data de Aniversário imediatamente anterior ou na Data de Incorporação de Juros. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$C = \frac{NI_{m-2}}{NI_{m-3}}$$

NI<sub>m-2</sub> = Valor do número índice do IPCA do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário das Debêntures. Após a Data de Aniversário, valor do número índice do primeiro mês anterior ao mês de atualização. Para fins da atualização monetária, que ocorrerá em 30 de dezembro de 2020, será utilizado o número índice do mês de outubro de 2020;

NI<sub>m-3</sub> = Valor do número índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de NI<sub>m-2</sub>. Para fins da atualização monetária, que ocorrerá em 30 de dezembro de 2020, será utilizado o número índice do mês de setembro de 2020;

J = Juros acumulados entre a Data de Emissão ou próxima Data de Aniversário, e a data de cálculo, conforme definido abaixo:

#### 4.7.2. Cálculo dos Juros:

$$J = VN_a \times (\text{Fator de Juros} - 1), \text{ onde:}$$

J = Valor unitário dos juros, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme Cláusula 4.7.1., acima.

Fator de Juros = Fator de juros fixos calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir.

$$\text{Fator de Juros} = \left\{ \left[ \left( \frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360}} \right]^{\frac{dcp}{dct}} \right\}$$

, onde:

i = 12,0000;

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão ou Data de Aniversário anterior ou Data de Incorporação de Juros e a data de cálculo.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large '98' and various initials and scribbles.

dct = Número de dias corridos existentes a Data de Aniversário imediatamente anterior ou a Data de Incorporação de Juros e a próxima Data de Aniversário.

#### **4.8. Resgate Antecipado**

4.8.1. Haverá a possibilidade de resgate antecipado das Debêntures, total ou parcial, pela Emissora, na presente Emissão ("Resgate Antecipado") mediante o envio de comunicação escrita, que deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado, dirigida ao Debenturista, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis do efetivo Resgate Antecipado.

4.8.2. O valor a ser pago ao Debenturista a título de Resgate Antecipado será equivalente ao Valor Unitário Atualizado (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso), acrescido da Remuneração devida desde a Data de Emissão ou Data de Incorporação de Juros até a data de Resgate Antecipado, sem qualquer penalidade, multa adicional ou incidência de prêmio de resgate antecipado.

#### **4.9. Repactuação**

4.9.1. As Debêntures não poderão ser objeto de repactuação.

#### **4.10. Encargos Moratórios**

4.10.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, além das despesas incorridas para cobrança e independentemente de aviso ou notificação, (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculado *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios").

#### **4.11. Local de Pagamento**

4.11.1. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora, nos respectivos vencimentos, utilizando-se os procedimentos adotados pelo Banco Liquidante e Escriturador.

#### **4.12. Prorrogação dos Prazos e Publicidade**

4.12.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário no local de pagamento das Debêntures, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

Handwritten annotations in blue ink, including a large '9', a signature, and the word 'mit'.

4.12.2. Sem prejuízo das publicações exigidas na forma da lei, todos os atos e decisões relevantes decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, o interesse do Debenturista, deverão ser informados pela Emissora ao Debenturista, nos termos desta Escritura de Emissão.

#### **4.13. Aditamentos à Escritura de Emissão**

4.13.1. Quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão deverão ser celebrados pela Emissora e pelo Debenturista e posteriormente arquivados na JUCESP.

#### **4.14. Garantia Fidejussória**

4.14.1. O Fiador, neste ato, obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, perante o Debenturista, como fiador, renunciando expressamente aos benefícios e direitos descritos na Cláusula 4.14.3 abaixo, obrigando-se como principal pagador e solidariamente responsável com a Emissora pelo pagamento integral de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, incluindo o Valor Nominal Unitário das Debêntures, a Remuneração das Debêntures, os Encargos Moratórios, devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, bem como todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Debenturista em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures e desta Escritura ("Fiança" e "Valor Garantido").

4.14.2. O Fiador obriga-se a pagar o Valor Garantido, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Emissora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir de comunicação por escrito enviada pelo Debenturista ao Fiador informando a falta de pagamento, na data de pagamento respectiva, de qualquer parte do Valor Garantido.

4.14.3. O Fiador expressamente renuncia aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza e demais direitos previstos nos artigos 277, 333, 366, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839, todos do Código Civil, e nos artigos 130 e 794, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

4.14.4. O Fiador desde já concorda e obriga-se somente a exigir e/ou demandar a Emissora por quaisquer valores honrados após o Debenturista ter recebido todos os valores a ele devidos nos termos desta Escritura, sub-rogando-se nos direitos do Debenturista perante a Emissora após o pagamento total da Fiança.

4.14.5. A Fiança entrará em vigor na primeira Data de Emissão, permanecendo válida em todos os seus termos até o completo, efetivo e irrevogável pagamento integral do Valor Garantido, inclusive nos casos de prorrogação das datas de vencimento.

Handwritten annotations in blue ink, including a large '9', 'AUS', 'mit', and 'BG'.

4.14.6. O Fiador desde já reconhece como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data do pagamento integral do valor total da dívida da Emissora representada pelas Debêntures e das demais obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura.

4.14.7. A presente Fiança poderá ser excutida e exigida pelo Debenturista quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva liquidação de todas as obrigações principais e acessórias garantidas.

4.14.8. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo Debenturista, dos prazos para execução de quaisquer garantias constituídas em favor do Debenturista desta Emissão não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

4.14.9. As obrigações do Fiador aqui assumidas não serão afetadas por atos ou omissões que possam exonerá-los de suas obrigações ou afetá-los, incluindo, mas não se limitando, em razão de: (a) qualquer extensão de prazo ou acordo entre a Emissora e o Debenturista; (b) qualquer novação ou não exercício de qualquer direito do Debenturista contra a Emissora; e (c) qualquer limitação ou incapacidade da Emissora, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial ou falência.

## 5. Obrigações Adicionais da Emissora

Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora obriga-se, ainda, a:

5.8.1. fornecer ao Debenturista:

(a) os avisos ao Debenturista e atas de assembleias que de alguma forma envolvam interesses do Debenturista em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua realização ou ocorrência;

(b) em até 10 (dez) dias contados do recebimento de solicitação, qualquer informação relevante com relação às Debêntures que lhe venha a ser solicitada, de maneira razoável, por escrito;

(c) cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora relativa a esta Escritura, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu recebimento; e

(d) informações sobre o descumprimento de qualquer cláusula, termos ou condições desta Escritura em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu descumprimento.

5.8.2. Proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações e/ou demais regulamentações aplicáveis, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras anuais.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'G', 'J', 'All', 'mit', 'A', and 'BG'.

5.8.3. Manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com as práticas contábeis adotadas na República Federativa do Brasil, e permitir que o Debenturista tenha adequado acesso, em base razoável: (a) a todo e qualquer relatório do auditor independente entregue à Emissora referente às suas demonstrações financeiras; e (b) aos livros e aos demais registros contábeis da Emissora, quando solicitado pelo Debenturista.

5.8.4. Não alterar seus principais ramos de negócio conforme previsto em seu Estatuto Social, não realizar operações fora de seu objeto social e não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social, com esta Escritura, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante os titulares das Debêntures.

5.8.5. Obter, observar os termos de, e praticar todos os atos necessários para manter em pleno vigor todas as autorizações, aprovações, licenças e consentimentos exigidos nos termos da legislação e regulamentação brasileiras para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora ou suas controladas, diretas ou indiretas, e necessárias para permitir o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas nesta Escritura, ou para assegurar a legalidade, validade e exequibilidade dessas obrigações.

5.8.6. Aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures estritamente conforme descrito neste instrumento.

5.8.7. Cumprir, em todos os aspectos materiais, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos.

5.8.8. Tomar todas as medidas necessárias para:

(a) Preservar todos seus direitos, títulos de propriedade, licenças e ativos necessários para a condução dos seus negócios e os negócios de suas controladas, diretas ou indiretas, dentro do respectivo objeto social e das práticas comerciais usuais; e

(b) Manter em boas condições os bens utilizados na condução de seus negócios e na condução dos negócios de suas controladas, diretas ou indiretas, excetuando-se pelo desgaste normal.

5.8.9. Manter válidas e regulares, durante o prazo de vigência das Debêntures, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura, no que for aplicável.

5.8.10. Notificar imediatamente o Debenturista a ocorrência do evento, sobre qualquer alteração relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias e nos negócios da Emissora e/ou de suas controladas que (i) possa afetar ou afete o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura; ou (ii) faça com que as demonstrações ou informações financeiras fornecidas pela Emissora não mais reflitam a real condição financeira da Emissora.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page. There is a large stylized 'G' at the top right, a signature 'A.S.S.' below it, and other initials 'M.T.' and 'A.' further down. A blue arrow points from the 'A.S.S.' signature towards the text of the 5.8.10 clause.

5.8.11. Pagar nas respectivas datas de vencimento, todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual, federal), trabalhista, previdenciária, ambiental decorrentes de suas atividades, exceto por aquelas (i) contestadas de boa-fé, (ii), para os quais tenham sido constituídas as devidas provisões, ou (iii) que tenham sido pagas no prazo de 30 (trinta) dias a contar da respectiva data de vencimento.

5.8.12. A Emissora se obriga a convolar as Debêntures da presente emissão na espécie com garantia real, por meio da formalização, até o dia 31 de janeiro de 2021, do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças", na forma do modelo anexo à presente Escritura de Emissão ("Anexo III"), cujos direitos creditórios de empreendimentos imobiliários da Emissora e/ou de suas controladas serão cedidos fiduciariamente em favor do Debenturista, representado pelo Agente Fiduciário, em valor equivalente, na data de sua celebração, a no mínimo 50% (cinquenta por cento), do saldo devedor das Debêntures.

5.8.13. Dentro de no máximo 120 (cento e vinte) dias após o término de cada exercício social: (i) cópia de suas demonstrações financeiras consolidadas completas relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas de parecer dos auditores independentes, bem como cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou às contas da Emissora; e (ii) memória de cálculo, elaborada pela Emissora, contendo todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento dos Índice Financeiro (conforme definido abaixo), sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido índice financeiro pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora e/ou aos auditores independentes da Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

## **Cláusula VI - Vencimento Antecipado**

### **6.1. Vencimento Antecipado**

6.1.1. Sem prejuízo de outros direitos do Debenturista descritos nesta Escritura de Emissão ou na legislação aplicável, o Debenturista poderá declarar o vencimento antecipado das Debêntures na ocorrência das seguintes hipóteses ("Eventos de Inadimplemento"):

- (a) inadimplemento pela Emissora de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, desde que não sanado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contado da data do referido descumprimento;
- (b) inadimplemento pela Emissora de qualquer obrigação material não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, desde que não sanado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contado da data do envio pelo Debenturista à Emissora de notificação neste sentido;

9  
AUS  
mit  
A  
BG

- (c) celebração pela Emissora de quaisquer contratos que acarretem uma obrigação para Emissora, no valor, individual ou agregado, acima de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), excetuando-se os casos de prévia anuência do Debenturista;
- (d) salvo na hipótese de prévia anuência do Debenturista, ocorrência de qualquer operação de fusão, cisão ou incorporação envolvendo a Emissora, ou, ainda, o término ou descontinuidade dos negócios da Emissora;
- (e) salvo na hipótese de prévia anuência do Debenturista, em caso de alienação, cessão ou oneração de ativos, bens e direitos da Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais);
- (f) ocorrência de (i) dissolução total, liquidação, extinção ou pedido de autofalência da Emissora; (ii) decretação de falência da Emissora; (iii) pedido de falência formulado, de boa-fé, por terceiros em face da Emissora, cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal; ou (iv) ingresso pela Emissora em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de seu deferimento pelo juiz competente;
- (g) realização de qualquer distribuição pela Emissora de dividendos acima do dividendo mínimo obrigatório, bem como quaisquer outros pagamentos aos acionistas da Emissora (exceto conforme previsto no *Budget* da Emissora), incluindo, mas não se limitando a, o pagamento de juros sobre capital próprio e restituições a acionistas em decorrência da redução do capital social da Emissora;
- (h) realização de qualquer alteração ao Estatuto Social da Emissora, que possa de qualquer forma afetar as obrigações da Emissora nos termos deste instrumento, salvo na hipótese de prévia anuência do Debenturista;
- (i) na hipótese de qualquer das declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão e no Contrato de Opção seja comprovadamente materialmente falsa, incorreta ou enganosa;
- (j) caso seja(m) proferida(s) decisão(ões) judicial(is) e/ou laudo(s) arbitral(is) não sujeito(s) a recurso contra a Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
- (k) sequestro, arresto ou penhora de ativos da Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais);

91  
J  
mit  
A  
Aus  
B

- (l) inadimplemento pela Emissora de qualquer outra dívida ou financiamento, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais);
- (m) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (n) existência de protestos de títulos em nome da Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se a Emissora comprovar, em até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da notificação do referido protesto que: (i) o protesto foi realizado por terceiros de má-fé; (ii) os efeitos do protesto foram suspensos por decisão judicial; ou (iii) o protesto foi cancelado;
- (o) na hipótese desta Escritura de Emissão tornarem-se comprovadamente ineficazes, inexecutáveis ou inválidos, nos termos de qualquer sentença judicial e/ou arbitral;
- (p) ocorrência de uma ou diversas operações que resultem na alteração do controle da Emissora. Para efeitos da presente cláusula, (A) "Alteração do Controle" significa qualquer pessoa, ou grupo de pessoas agindo em conjunto, que adquira, após a presente data, o controle direto ou indireto, da Emissora; (B) "Controle" tem o significado que lhe atribui o artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações; e (C) "Agindo em Conjunto" significa um grupo de pessoas que, nos termos de um acordo ou entendimento (seja formal ou informal), atue conjuntamente, seja direta ou indiretamente, para obter ou consolidar o controle da Emissora;
- (q) aplicação dos recursos oriundos da Emissão em destinação diversa da definida nesta Escritura de Emissão, em violação material à Cláusula 3.7.1. acima;
- (r) transferência a terceiros dos direitos e obrigações da Emissora previstos nesta Escritura de Emissão sem a anuência do Debenturista;
- (s) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura, sem a prévia anuência do Debenturista;
- (t) descumprimento, pela Emissora, de sentença arbitral definitiva ou sentença judicial transitada em julgado, proferida por juízo competente contra a Emissora, em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais); e
- (u) descumprimento pela Emissora, até o vencimento das Debêntures, do seguinte índice financeiro, a ser verificado pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 5.8.12 da presente Escritura de Emissão, com base

A

mit  
A

AS  
BG

nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora ("Índice Financeiro"), sendo a primeira apuração com base nas demonstrações financeiras relativas ao período encerrado em 31 de dezembro de 2020:

(i) Passivo Total / Patrimônio Líquido: O índice obtido pela divisão do Passivo Total Patrimônio Líquido da Emissora, que deverá ser menor ou igual a 9,3 (nove inteiros e três décimos).

*Para fins desta Cláusula:*

"Passivo Total" deverá ser entendido como somatório do passivo circulante e não circulante, como apresentado nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora; e

"Patrimônio Líquido" deverá ser entendido como o valor do patrimônio líquido da Emissora, como apresentado nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora."

6.1.2. Mediante a ocorrência de um Evento de Inadimplemento, o Debenturista poderá, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, determinar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o integral pagamento da totalidade das Debêntures, ou seja, do Valor Unitário Atualizado, acrescido de Encargos Moratórios, se houver, nos termos desta Escritura de Emissão, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do envio pelo Debenturista à Emissora de notificação neste sentido.

## **Cláusula VII - DECLARAÇÕES**

7.1.1. A Emissora e o Fiador declaram e garantem, nesta data, que:

- (a) a celebração desta Escritura, e o cumprimento das obrigações previstas não infringem nenhuma disposição legal, contrato ou instrumento do qual sejam partes, nem resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos, ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (b) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura;
- (c) a Emissora está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos, agências, comissões e demais autoridades governamentais aplicáveis à condução de seus negócios;
- (d) a Emissora detém todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais relevantes para o exercício de suas atividades, estando todas elas válidas;

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized 'G', 'R', 'M', 'BS', and 'A'.

- (e) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação pendente ou iminente envolvendo a Emissora, com relação a esta Escritura ou às Debêntures que possam causar um efeito adverso relevante na Emissora, perante qualquer tribunal, câmara arbitral, órgão, agência, comissão ou outra autoridade governamental;
- (f) a Emissora é sociedade por ações, devidamente constituída, com existência válida e em situação regular segundo as leis do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social conforme atualmente conduzidas;
- (g) a Emissora e o Fiador estão devidamente autorizados a celebrar esta Escritura, bem como a emitir as Debêntures e a cumprir suas obrigações aqui previstas, tendo, então, sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (h) esta Escritura constitui obrigação legal, válida, vinculante da Emissora e do Fiador, exequível de acordo com seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil (definido abaixo);
- (i) nesta data não estão em curso nenhuma das hipóteses de Evento de Inadimplemento; e
- (j) seus representantes legais que assinam a Escritura têm poderes estatutários ou delegados para assumir, em nome da Emissora, as obrigações ora estabelecidas e, sendo representantes legais, tiveram os poderes legitimamente outorgados pela Emissora, estando os respectivos mandatos em pleno vigor.

## **Cláusula VIII - Disposições Gerais**

### **8.1. Lei Aplicável**

8.1.1. Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

### **8.2. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica**

8.2.1. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I, II e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), reconhecendo a Emissora, o Fiador e o Debenturista desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura.

### **8.3. Irrevogabilidade e Sucessores**

Handwritten notes and signatures in blue ink:

- A large stylized '9' at the top right.
- A vertical line with a downward arrow pointing to the word 'emit'.
- The word 'emit' written in blue ink.
- A blue circle containing the letter 'A' at the bottom left.
- The initials 'AUS' and 'BG' written in blue ink at the bottom right.

8.3.1. A presente Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula II acima, obrigando a Emissora, o Fiador e o Debenturista por si e seus sucessores.

#### **8.4. Independência das Disposições da Escritura**

8.4.1. Caso qualquer das disposições desta Escritura venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora, o Fiador e o Debenturista, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

#### **8.5. Comunicações**

8.5.1. Quaisquer notificações, instruções ou comunicações a serem realizadas em virtude desta Escritura deverão ser encaminhadas para os endereços indicados no preâmbulo desta Escritura.

8.5.2. As notificações, instruções e comunicações referentes a esta Escritura serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, ou por telegrama nos endereços acima e, se enviada por fac-símile ou por correio eletrônico, na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pelo remetente. Os respectivos originais dos documentos enviados por fac-símile ou por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços indicados no preâmbulo em até 2 (dois) dias úteis após o envio da mensagem.

8.5.3. A mudança de qualquer dos endereços indicados deverá ser imediatamente comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

#### **8.6. Despesas**

8.6.1. A Emissora arcará com todos os custos: (a) decorrentes da colocação das Debêntures; (b) de registro e de publicação de todos os atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura e os atos societários da Emissora; e (c) pelas despesas com a contratação do Banco Liquidante e Escriturador Mandatário.

#### **8.7. Renúncia**

8.7.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes desta Escritura. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora e/ou do Fiador prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e pelo Fiador nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

Handwritten notes and signatures in blue ink:

- A large number "9" at the top right.
- Vertical lines and scribbles below the "9".
- The word "with" written in the lower right area.
- Initials "MS" and a circled "D" on the left side.
- A signature or scribble at the bottom right.

## **8.8. Resolução de Controvérsias**

8.8.1 Qualquer controvérsia, litígio, questão, dúvida ou divergência de qualquer natureza relacionado direta ou indiretamente a esta Escritura ("Conflito"), envolvendo qualquer dos subscritores e/ou o Debenturista ("Partes Envolvidas"), inclusive, será resolvido por meio de arbitragem, a ser conduzida perante e administrada pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá ("Câmara").

8.8.2 A arbitragem será realizada de acordo com as normas procedimentais da Câmara em vigor no momento da arbitragem.

8.8.3 A arbitragem caberá a um tribunal arbitral composto por três árbitros inscritos na Ordem dos Advogados do Brasil ("Tribunal Arbitral").

8.8.4. Cada Parte Envolvida indicará um árbitro. Havendo mais de um reclamante, todos eles indicarão de comum acordo um único árbitro; havendo mais de um reclamado, todos eles indicarão de comum acordo um único árbitro. O terceiro árbitro, que presidirá o Tribunal Arbitral, será escolhido de comum acordo pelos árbitros indicados pelas Partes Envolvidas.

8.8.5. Quaisquer omissões, recusas, litígios, dúvidas e faltas de acordo quanto à indicação dos árbitros pelas Partes Envolvidas ou à escolha do terceiro árbitro serão dirimidos pela Câmara.

8.8.6. Os procedimentos previstos na presente cláusula também se aplicarão aos casos de substituição de árbitro.

8.8.7. A arbitragem será realizada no Município de São Paulo, podendo o Tribunal Arbitral, motivadamente, designar a realização de atos específicos em outras localidades.

8.8.8. A arbitragem será realizada em língua portuguesa.

8.8.9. A arbitragem será de direito, aplicando-se as regras, leis e princípios do ordenamento jurídico da República Federativa do Brasil.

8.8.10. A arbitragem será concluída no prazo de 6 (seis) meses, o qual poderá ser prorrogado motivadamente pelo Tribunal Arbitral.

8.8.11. A arbitragem será sigilosa.

8.8.12. O Tribunal Arbitral alocará entre as Partes Envolvidas, conforme os critérios da sucumbência, razoabilidade e proporcionalidade, o pagamento e o reembolso (i) das taxas e demais valores devidos, pagos ou reembolsados à Câmara, (ii) dos honorários e demais valores devidos, pagos ou reembolsados aos árbitros, (iii) dos honorários e demais valores devidos, pagos ou reembolsados aos peritos, tradutores, intérpretes, estenotipistas e outros auxiliares eventualmente designados pelo Tribunal Arbitral, (iv) dos honorários advocatícios de sucumbência fixados pelo

Handwritten signatures and initials: "MS", "D", "mit", "J", "BG".

Tribunal Arbitral e (v) de eventual indenização por litigância de má-fé. O Tribunal Arbitral não condenará qualquer das Partes Envolvidas a pagar ou reembolsar (i) honorários contratuais ou qualquer outro valor devido, pago ou reembolsado pela Parte Envolvida contrária a seus advogados, assistentes técnicos, tradutores, intérpretes e outros auxiliares e (ii) qualquer outro valor devido, pago ou reembolsado pela Parte Envolvida contrária com relação à arbitragem, a exemplo de despesas com fotocópias, autenticações, consularizações e viagens.

8.8.13. As decisões da arbitragem serão finais e definitivas, não se exigindo homologação judicial nem cabendo qualquer recurso contra as mesmas, ressalvados os pedidos de correção e esclarecimentos ao Tribunal Arbitral previstos no art. 30 da Lei nº 9.307/96 e eventual ação anulatória fundada no art. 32 da Lei nº 9.307/96.

8.8.14. Antes da instalação do Tribunal Arbitral, qualquer das Partes Envolvidas poderá requerer ao Poder Judiciário medidas cautelares ou antecipações de tutela, sendo certo que o eventual requerimento de medida cautelar ou antecipação de tutela ao Poder Judiciário não afetará a existência, validade e eficácia da convenção de arbitragem, nem representará uma dispensa com relação à necessidade de submissão do Conflito à arbitragem. Após a instalação do Tribunal Arbitral, os requerimentos de medida cautelar ou antecipação de tutela deverão ser dirigidos ao Tribunal Arbitral.

8.8.15. Para (i) as medidas cautelares e antecipações de tutela anteriores à constituição do Tribunal Arbitral e (ii) eventual ação anulatória fundada no art. 32 da Lei nº 9.307/96 e (iv) os Conflitos que por força da legislação brasileira não puderem ser submetidas à arbitragem, fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo como o único competente, renunciando-se a todos os outros, por mais especiais ou privilegiados que sejam.

8.8.16. A execução das decisões do Tribunal Arbitral, inclusive da sentença final e eventual sentença parcial, serão requeridas preferencialmente no Foro da Comarca de São Paulo; porém, caso seja útil ou necessário, poderão ser requeridas a qualquer juízo ou tribunal, qualquer que seja o foro, ainda que estrangeiro.

## **Cláusula IX – AGENTE FIDUCIÁRIO**

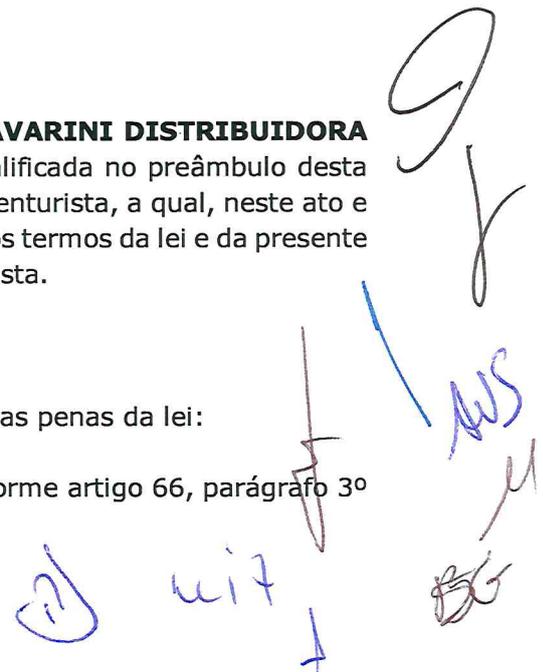
### **9.1. Nomeação**

9.1.1. A Emissora constitui e nomeia a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada no preâmbulo desta Escritura, como Agente Fiduciário, representando o Debenturista, a qual, neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura, representar perante a Emissora e o Debenturista.

### **9.2. Declaração**

9.2.1. O Agente Fiduciário declara, neste ato, sob as penas da lei:

a. não ter qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo 3º



da Lei das Sociedades por Ações, e o artigo 6º da Instrução CVM 583, para exercer a função que lhe é conferida;

b. aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;

c. conhecer e aceitar integralmente a presente Escritura, todas as suas cláusulas e condições;

d. não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;

e. estar ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM, incluindo a Circular do Banco Central do Brasil nº 1.832, de 31 de outubro de 1990;

f. estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;

g. ser instituição financeira, estando devidamente organizado, constituído e existente de acordo com as leis brasileiras;

h. que esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;

i. que a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

j. que não atuou como agente fiduciário em outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora, ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora;

k. assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Instrução CVM 583, tratamento equitativo aos Debenturista, caso aplicável; e

l.a pessoa que o representa na assinatura desta Escritura de Emissão tem poderes bastantes para tanto.

9.2.2. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura do Sexto Aditamento à Escritura de Emissão ou até eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até as respectivas Datas de Vencimento ou, caso ainda restem obrigações da Emissora nos termos desta Escritura inadimplidas após as Datas de Vencimento, até que todas as obrigações da Emissora nos termos desta Escritura sejam integralmente cumpridas, ou, ainda, até sua efetiva substituição, conforme Cláusula 9.3 abaixo.

Handwritten signatures and initials in blue and black ink, including a large '9' and 'mit'.

9.2.3. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 583 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e dos documentos da Emissão em que figure como parte, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e dos referidos documentos.

9.2.4. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o mesmo assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar de a Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

9.2.5. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para o Debenturista e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado em Assembleia Geral de Debenturista.

### **9.3. Substituição**

9.3.1. Nas hipóteses de impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturista para a escolha do novo agente fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora.

9.3.2. Na hipótese de não poder o Agente Fiduciário continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura, deverá comunicar imediatamente o fato ao Debenturista e à Emissora, pedindo sua substituição.

9.3.3 A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento a esta Escritura.

9.3.4. Caso ocorra a efetiva substituição do Agente Fiduciário, esse substituto receberá a mesma remuneração recebida pelo Agente Fiduciário em todos os seus termos e condições, sendo que a primeira parcela anual devida ao substituto será calculada pro rata temporis, a partir da data de início do exercício de sua função com agente fiduciário. Esta remuneração poderá ser alterada de comum acordo entre a Emissora e o agente fiduciário substituto, desde que previamente aprovada pela Assembleia Geral de Debenturista.

9.3.5. Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos a respeito emanados da CVM.

Handwritten annotations in blue and red ink, including a large '9', a signature, and the word 'mit'.

## 9.4. Obrigações

9.4.1. Além de outros previstos em lei, em ato normativo da CVM e nesta Escritura, constituem obrigações do Agente Fiduciário:

- a. responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente;
- b. proteger os direitos e interesses dos Debenturista, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo emprega na administração de seus próprios bens;
- c. renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- d. conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- e. verificar a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas nesta Escritura, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- f. diligenciar junto à Emissora para que a Escritura e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando no caso da omissão da Emissora as medidas eventualmente previstas em lei;
- g. acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias da Emissora, alertando o Debenturista no relatório anual de que trata o inciso "n" abaixo, acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- h. opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- i. verificar a regularidade da constituição da Garantia Real, observando, ainda, a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- j. solicitar, quando considerar necessário para o fiel cumprimento de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, varas da Justiça Federal e da Procuradoria da Fazenda Pública do foro da sede ou domicílio da Emissora;
- k. solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, sendo que tal solicitação deverá ser acompanhada de relatório detalhado que fundamente e comprovadamente justifique a necessidade de realização da referida auditoria, cujos custos deverão ser arcados pela

9  
18  
MS  
Amit  
EG

Emissora;

- l. convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Debenturista;
- m. comparecer à Assembleia Geral de Debenturista a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas, caso aplicável;
- n. elaborar relatório anual destinado aos Debenturista, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
  - n.1) cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
  - n.2) alterações estatutárias da Emissora ocorridas no período com efeitos relevantes para os Debenturista;
  - n.3) comentários sobre os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Debenturista e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
  - n.4) quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período;
  - n.5) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento da Remuneração das Debêntures realizados no período;
  - n.6) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio das Debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
  - n.7) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura;
  - n.8) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário;
  - n.9) manutenção da suficiência e exequibilidade da Garantia;
  - n.10) relação dos bens e valores eventualmente entregues à sua administração; e
  - n.11) existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, feitas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: (i) denominação da companhia ofertante; (ii) valor da emissão; (iii) quantidade de debêntures emitidas; (iv) espécie e garantias envolvidas; (v) prazo de vencimento das debêntures e taxa de juros; e (vi) inadimplemento no período.
- o. disponibilizar o relatório de que trata a alínea (n) acima aos Debenturista no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora na sua página na rede mundial de computadores;
- p. manter atualizada a relação dos Debenturista e seus endereços, sendo que a Emissora e o Debenturista autorizam, desde já, o Banco Liquidante e o

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large '9' and the word 'Amit'.

Escriturador a atenderem às solicitações do Agente Fiduciário que sejam necessárias ao cumprimento desta alínea (p);

q. fiscalizar o cumprimento do previsto nesta Escritura, inclusive das obrigações de fazer e não fazer, através de documentos e informações fornecidas pela Emissora; e

r. disponibilizar o Valor Nominal Unitário das Debêntures calculado pela Emissora, aos titulares das Debêntures e à própria Emissora através de seu website.

9.4.2. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou na Escritura de Emissão para proteger direitos ou defender os interesses dos Debenturista.

### **9.5. Remuneração do Agente Fiduciário**

9.5.1. Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário, ou a instituição que vier a substituí-lo nessa qualidade:

I. receberá uma remuneração:

a. de R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais) por ano, devida pela Emissora, sendo a primeira parcela da remuneração devida no 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura do Sexto Aditamento à Escritura de Emissão e as demais, no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura, nos anos subsequentes, até o vencimento da Emissão, ou enquanto o Agente Fiduciário exercer atividades inerentes à sua função;

b. que será reajustada anualmente, desde a data de pagamento da primeira parcela, pela variação positiva do IPCA, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, do índice que eventualmente o substitua, calculada pro rata temporis, se necessário;

c. a remuneração será acrescida dos seguintes tributos: (i) ISS (Imposto sobre serviços de qualquer natureza); (ii) PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e (iii) COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento, com exceção do IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e da CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido);

d. devida mesmo após o vencimento final das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die;

e. acrescida, em caso de mora em seu pagamento, independentemente

Handwritten blue ink annotations and signatures. A large blue arrow points from the right margin towards the text in item 'c'. Below it, there is a large, stylized blue signature. At the bottom right, there are several smaller blue initials and signatures, including 'A', 'Mit', 'AS', and 'BG'.

de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sobre os valores em atraso, sem prejuízo da atualização monetária pelo IPCA, de (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, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e

f. realizada mediante depósito na conta corrente a ser indicada por escrito pelo Agente Fiduciário à Companhia, mediante envio de fatura para o e-mail: financeiro@lote5.com.br e santana.soares@lote5.com.br, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento; e

g. a primeira parcela de honorários do Agente Fiduciário será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

II. será reembolsado pela Emissora por todas as despesas que comprovadamente incorrer para proteger os direitos e interesses dos Debenturista ou para realizar seus créditos, no prazo de até 10 (dez) dias corridos contados da data de entrega dos documentos comprobatórios neste sentido, desde que as despesas tenham sido, sempre que possível, previamente aprovadas pela Emissora, as quais serão consideradas aprovadas caso a Companhia não se manifeste no prazo de 03 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário, incluindo despesas com:

a. publicação de relatórios, editais de convocação, avisos, notificações e outros, conforme previsto nesta Escritura de Emissão, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;

b. extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;

c. viagens, transporte, alimentação e estadias, quando necessárias ao desempenho de suas funções nos termos desta Escritura de Emissão;

d. despesas com especialistas, tais como auditoria e fiscalização; e

e. contratação de assessoria jurídica ao Debenturista e ao Agente Fiduciário;

f. o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturista que não tenha sido saldado será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento; e

g. Serão devidos ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho, dedicado às seguintes ocorrências: 1. Em caso de inadimplemento das obrigações inerentes à Emissora, nos termos dos Instrumentos da Emissão, após a

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large '9' and the word 'mit'.

integralização da Emissão, levando o Agente Fiduciário a adotar as medidas extrajudiciais e/ou judiciais cabíveis à proteção dos interesses do Debenturista 2. Participação de reuniões ou conferências telefônicas, após a integralização da Emissão; 3. Atendimento às solicitações extraordinárias, não previstas nos Instrumentos da Emissão; 4. Realização de comentários aos Instrumentos da Emissão durante a estruturação da Emissão, caso a mesma não venha a se efetivar; 5. Execução das garantias, nos termos dos Instrumentos de Garantia, caso necessário, na qualidade de representante do Debenturista 6. Participação em reuniões formais ou virtuais com a Emissora e/ou Debenturista, após a integralização da Emissão; 7. Realização de Assembleias Gerais de Debenturistas, de forma presencial e/ou virtual; 8. Implementação das consequentes decisões tomadas nos eventos referidos no item "vi" e "vii" acima; 9. Celebração de novos instrumentos no âmbito da Emissão, após a integralização da mesma; 10. Horas externas ao escritório do Agente Fiduciário; 11. Reestruturação das condições estabelecidas na Emissão após a integralização da Emissão.

9.5.2. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses do Debenturista deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantada pelo Debenturista e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelo Debenturista, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Debenturista. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelo Debenturista, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Debenturista para cobertura do risco de sucumbência.

*[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]*

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature, the word 'mit', and various initials such as 'M', 'AS', 'A', and 'BG'.

**ANEXO I**  
**MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**

**Subscritor:** VERMILLION I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, fundo de investimento inscrito no CNPJ sob n. 13.804.852/0001-83, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n. 1355, 1º, 2º, 3º, 5º e 15º andares, Jardim Paulistano, 01452-002, São Paulo – SP, devidamente representado por sua administradora **SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada e habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) à administração de fundos de investimento por meio do Ato Declaratório n. 1.498, de 28 de agosto de 1990, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n. 1355, 3º Andar, Jardim Paulistano, 01452-002, inscrita no CNPJ sob nº 62.285.390/0001-40, neste ato devidamente representada nos termos de seu Estatuto Social.

**Emissão e Série das Debêntures:** as Debêntures subscritas correspondem à primeira série da emissão formalizada por este **INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA (“Escritura”)**, em 11 (onze) Séries, da **LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. (“Emissora”)**, sendo a primeira série no valor de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), e as demais no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), com cronograma de integralização abaixo descrito.

**Número de Debêntures Subscritas:** [•] ([•]) Debêntures.

**Preço de emissão e valor da subscrição:** R\$ 1.000,00 (um mil reais) por cada uma das Debêntures, perfazendo o total de R\$ [•] ([•]), na Data da Emissão.

**Forma de integralização:** a integralização das Debêntures se dará em moeda corrente nacional, através de TED na conta corrente de titularidade da Emissora, abaixo definida, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura.

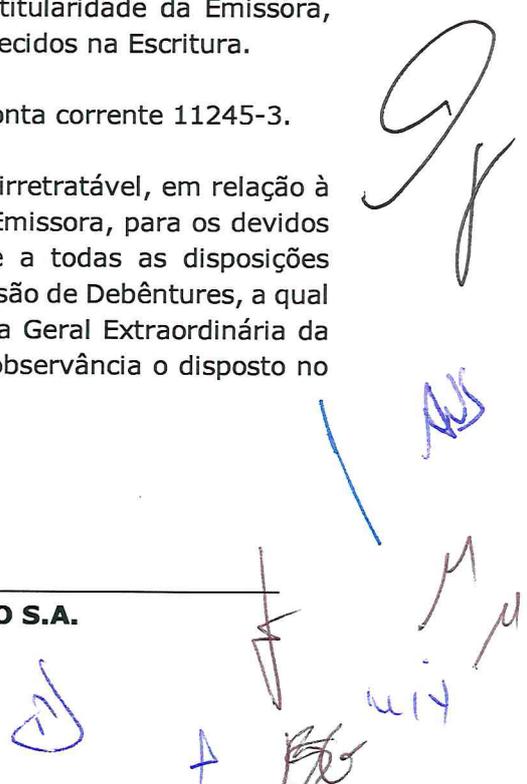
**Dados para depósito:** Banco Bradesco, Agência 3391, Conta corrente 11245-3.

O Subscritor, neste ato, declara, em caráter irrevogável e irretratável, em relação à [•] Série da Primeira Emissão de Debêntures Simples da Emissora, para os devidos fins, que conhece, está de acordo e desta forma adere a todas as disposições constantes do Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão de Debêntures, a qual foi firmada (i) de acordo com a autorização da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, datada de [•] de [•] de 20[•], e realizada em observância o disposto no artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações.

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

---

**LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**



**VERMILLION I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITARIOS**

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG:  
CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG:  
CPF:

g  
f  
M  
M  
D A AUS mit BK

7.8. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

7.9. As Partes estabelecem que a Fiduciante II será responsável como fiel depositária, pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Direitos Creditórios ([•]) ("Documentos Comprobatórios")

7.10. A Fiduciante II aceita, neste ato, a sua nomeação como fiel depositária dos Documentos Comprobatórios sob sua guarda e custódia, na figura de seus representantes legais, que serão responsáveis pelos Documentos Comprobatórios ("Fiel Depositária"), e declara conhecer as consequências decorrentes de eventual não restituição dos Documentos Comprobatórios à Fiduciária quando solicitados, assumindo a responsabilidade por todos os danos comprovados que venham a causar à Fiduciária por descumprimento ao aqui disposto, nos termos do artigo 652 do Código Civil.

7.11. A Fiduciante II fica obrigada a entregar os Documentos Comprobatórios à Fiduciária quando por esta solicitados, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contado do recebimento de notificação nesse sentido, sob pena de descumprimento de obrigação não pecuniária e as implicações relacionadas, observando-se o quanto disposto no item 7.11 supra.

7.12. Ordem de Execução das Garantias: As Garantias não terão prioridade para sua excussão, ficando a exclusivo critério da Fiduciária (através da Assembleia de Debenturistas) a escolha da ordem em que serão executadas, nos termos previstos no Termo e nos contratos que constituem as respectivas garantias.

#### **CLÁUSULA OITAVA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

8.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser regidos, interpretados e processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

8.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Contrato, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

\*\*\*

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized 'G', 'mit M', 'ABS', and 'BG'.

Handwritten signature in blue ink, possibly 'D'.

Handwritten signature in blue ink, possibly 'ABS'.

Handwritten signature in blue ink, possibly 'A'.

Handwritten signature in blue ink, possibly 'BG'.

eletrônica, nos endereços indicados no item 7.1. acima. As Partes obrigam-se a informar uma a outra, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes neste Contrato, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

7.2. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

7.3. Sucessão: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

7.4. Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s).

7.5. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

7.6. Aditamentos: Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Contrato somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes.

7.7. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, considera-se dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo, ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil ("Dia Útil" e, no plural, "Dias Úteis").

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized 'G', 'M', and 'A', and the word 'uitel' written vertically.

de vigência deste Contrato, corretas em seu conteúdo e não contêm e não conterão qualquer afirmação falsa ou omissão sobre fato relevante.

6.2.1. Não obstante o disposto acima, as Fiduciantes obrigam-se a dar ciência à Fiduciária caso, durante a vigência deste Contrato, os Direitos Creditórios ([•]) não se encontrem livres e desembaraçados de ônus, restrições, dívidas ou gravames.

6.2.2. As declarações e garantias aqui prestadas pelas Fiduciantes subsistirão à celebração deste Contrato, devendo ser mantidas até o pagamento integral das Obrigações Garantidas ([•]).

6.2.3. As Fiduciantes comprometem-se ainda a indenizar e manter indene a Fiduciária e suas respectivas coligadas, diretores, conselheiros, empregados, agentes e consultores contra todas e quaisquer reivindicações, danos, perdas, responsabilidades e despesas (incluindo, sem limitação, despesas e honorários advocatícios) em que qualquer uma das pessoas acima venha a incorrer ou que contra ele venha a ser cobrado, em cada caso em decorrência de não veracidade, omissão ou inexatidão de quaisquer das declarações e garantias aqui contidas.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

7.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

Se para a Fiduciante I:

[•]

Se para a Fiduciante II:

[•]

Se para a Fiduciária:

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

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi  
CEP 04.534-002 – São Paulo - SP

At: Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo de Oliveira

Telefone: (11) 3090-0447

E-mail: [spestruturacao@simplificpavarini.com.br](mailto:spestruturacao@simplificpavarini.com.br)

7.1.1. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, quando da mensagem

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'g', 'M', 'W', and 'A'.

(xii) este Contrato constitui-se uma obrigação válida e legal para as Partes, exequível de acordo com os seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato;

(xiii) as declarações e garantias prestadas neste Contrato são verdadeiras, corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes na data deste Contrato e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia; e

(xiv) foi assessorada por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos.

6.2. Declarações das Fiduciantes: Sem prejuízo das declarações acima, adicionalmente, as Fiduciantes, declara e garante à Fiduciária, nesta data, que:

(i) os Direitos Creditórios ([•]), nesta data, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, encargos, direitos de garantia, opções, reivindicações, defeitos de titularidade, penhores, entendimentos ou acordos ou outras restrições sobre titularidade ou transferência de qualquer natureza e/ou quaisquer direitos de terceiro;

(ii) são legítimas proprietárias dos Direitos Creditórios ([•]), responsabilizando-se perante à Fiduciária pela correta formalização, pela existência, legitimidade, certeza, liquidez e autenticidade dos Direitos Creditórios ([•]) e pela cessão fiduciária destes nos termos deste Contrato;

(iii) a assinatura, cumprimento das obrigações e os pagamentos oriundos deste Contrato não violam e não violarão qualquer lei, regra, regulamento, ordem, julgamento ou decreto aplicáveis às Fiduciantes, nem conflitam com, resultarão em desistência de, ou constituirão mora em relação a qualquer contrato ou instrumento de que as Fiduciantes sejam parte ou a ele aplicável;

(iv) não tem conhecimento da existência de quaisquer pendências potenciais ou efetivas, ações judiciais ou procedimentos administrativos perante qualquer órgão do judiciário, agência governamental, comissão, câmara ou outro órgão administrativo, das quais sejam parte ou que possam afetá-los, que possam ter um efeito prejudicial significativo sobre o patrimônio das Fiduciantes ou sobre sua capacidade de conduzir suas operações, ou que possam prejudicar o cumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas por este Contrato; e

(v) todas as informações disponibilizadas à Fiduciária por ou em nome das Fiduciantes têm sido e serão, a qualquer tempo, durante o prazo

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'g', 'f', 'M', 'u', 'w', 'it', 'A', 'AUS', and 'BG'.

legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(iv) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; (d) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (e) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;

(v) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a eles de boa-fé e com lealdade;

(vi) não se encontra, assim como os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato não se encontram, em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco têm urgência em celebrá-los;

(vii) conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846, de 01 de agosto de 2013, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e da *UK Bribery Act of 2010*, e, em particular, declaram individualmente uma à outra, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis;

(viii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;

(ix) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil Brasileiro;

(x) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(xi) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature at the top right, and several sets of initials and marks at the bottom right, such as 'M', 'u', 'wit', and 'A'.

Com AF ([●]) e pelas obrigações assumidas no âmbito da Escritura de Emissão;

(vii) tomar as providências que, de forma razoável, a Fiduciária venha a solicitar ocasionalmente para proteger ou preservar os Direitos Creditórios ([●]), incluindo firmar e entregar todos os instrumentos e documentos adicionais relacionados ao presente Contrato;

(viii) prestar à Fiduciária, no prazo de até 15 (quinze) corridos contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou, no caso da ocorrência de um inadimplemento, em até 5 (cinco) corridos, as informações e enviar os documentos necessários à excussão da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ([●]) aqui constituída;

(ix) informar no prazo de 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento à Fiduciária, detalhes de qualquer litígio, arbitragem, processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento iminente, fato, evento ou controvérsia que afete a garantia objeto deste Contrato, defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Direitos Creditórios ([●]);

(x) pagar ou fazer com que o contribuinte definido na legislação tributária pague, antes da incidência de qualquer multa, penalidades, juros ou despesas, todos os tributos e contribuições presente ou futuramente incidentes sobre os Direitos Creditórios ([●]); e

(xi) enviar todos os relatórios necessários ao acompanhamento da garantia, mencionado no item (ii) acima, assim como Demonstrativos Financeiros, documentos societários, entre outros, a cada encerramento de ano fiscal.

## **CLÁUSULA SEXTA – DECLARAÇÕES DAS PARTES**

6.1. Declarações: Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte que:

(i) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(ii) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste Contrato;

(iii) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large stylized '9', 'M', 'mit', and 'D. A. AS'.

se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios ([•]) será imediatamente restituída pela Fiduciária às Fiduciantes.

4.1.8. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer evento de inadimplemento das Obrigações Garantidas ([•]), a Fiduciária deverá comunicar as Fiduciantes, por escrito, sobre tal fato no mesmo dia em que tomar conhecimento do referido evento.

#### **CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES DAS FIDUCIANTES**

5.1. Obrigações das Fiduciantes: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato ou em lei, as Fiduciantes, neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, obrigam-se, perante a Fiduciária a:

(i) nos termos do item 1.1.5., enviar a notificação, acerca da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ([•]) aqui constituída, para os adquirentes, para que a totalidade dos pagamentos referentes aos Direitos Creditórios ([•]) seja depositada na Conta de Depósito;

(ii) manter a garantia aqui constituída vigente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, de acordo com os seus termos e evidenciar na sua contabilidade de acordo com os princípios contábeis aceitos no Brasil;

(iii) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (a) para a validade e exequibilidade deste Contrato; e (b) para o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações sob este Contrato;

(iv) responsabilizar-se por todos os custos e despesas incorridos com o registro deste Contrato e de seus eventuais aditamentos;

(v) cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas neste Contrato;

(vi) não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, dar em pagamento ou de qualquer outra forma transferir ou outorgar qualquer opção de compra ou venda ou dispor ou constituir qualquer ônus ou gravame, incluindo, mas não se limitando a constituição de penhor, penhora, depósito, alienação fiduciária, cessão fiduciária ou preferência, prioridade ou qualquer negócio jurídico similar ("Ônus"), judicial ou extrajudicial, sobre, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, qualquer dos Direitos Creditórios ([•]) e/ou dos direitos a estes inerentes, exceto pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ([•]) objeto deste Contrato, pela constituição da alienação fiduciária sobre os lotes do Empreendimento ([•]) objeto de Instrumentos de Venda e Compra

98  
mit  
AS

(dez) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva nota de débito emitida pela Fiduciária.

#### **CLÁUSULA QUARTA - EXCUSSÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS**

4.1. Excussão da Cessão Fiduciária: A Fiduciária poderá promover a imediata excussão da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ([•]) em garantia, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, quando do inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas ([•]).

4.1.1. A excussão dos Direitos Creditórios ([•]), na forma aqui prevista, será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Fiduciária em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas ([•]).

4.1.2. Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Direitos Creditórios ([•]) para pagamento das Obrigações Garantidas ([•]), seja verificada a existência de saldo devedor remanescente, referido saldo deverá ser imediatamente pago pelas Fiduciantes.

4.1.3. As Fiduciantes autorizam a Fiduciária desde já, independentemente de interpelação, judicial ou extrajudicial, a utilizar os recursos decorrentes da arrecadação dos Direitos Creditórios ([•]) que estejam depositados na Conta de Depósito para o adimplemento das Obrigações Garantidas ([•]).

4.1.4. As Fiduciantes serão responsáveis pelo pagamento de todas as despesas decorrentes da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ([•]) para sua efetivação, formalização, bem como pelo pagamento de todos os tributos que vierem a ser criados e/ou majorados, incidentes sobre os valores depositados na Conta de Depósito.

4.1.5. Todas as despesas necessárias que venham a ser incorridas pela Fiduciária inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão da garantia objeto deste Contrato, além de eventuais tributos, encargos, taxas e comissões, integrarão o valor das Obrigações Garantidas ([•]).

4.1.6. Às Fiduciantes compete o direito de usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, ou quaisquer outros direitos, garantias e prerrogativas cabíveis para receber e exercer os demais direitos conferidos às Fiduciantes, em razão da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ([•]) ora constituída.

4.1.7. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas ([•]), a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ([•]) ora constituída

Handwritten notes and signatures in blue ink on the right side of the page, including a large 'G', 'M', 'WIT', and 'MS'.

1.5. Eventos de Inadimplemento: Na ocorrência de inadimplemento de quaisquer das Obrigações Garantidas ([●]), inclusive na hipótese de ocorrência de algum Evento de Vencimento Antecipado previsto na Escritura de Emissão, ou, ainda, na ocorrência de vencimento, final ou não, sem que as respectivas Obrigações Garantidas ([●]) tenham sido devidamente quitadas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Debenturistas, a Fiduciária solicitar que seja utilizada a totalidade dos Direitos Creditórios ([●]) depositados na Conta de Depósito para satisfazer as Obrigações Garantidas ([●]) inadimplidas, sendo certo que, na ocorrência de qualquer evento de inadimplemento ora previsto, os Direitos Creditórios ([●]) passarão a ser administrados exclusivamente pela Fiduciária ou por terceiro que venha a ser por esta contratado, às expensas da Fiduciante II.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

2.1. Descrição das Obrigações Garantidas ([●]): As Obrigações Garantidas ([●]) possuem as características descritas na Escritura de Emissão, que, para os fins do artigo 66-B da Lei 4.728/65 e do artigo 18 da Lei 9.514/97, constitui parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, conforme características descritas na forma do Anexo IV ao presente Contrato.

## **CLÁUSULA TERCEIRA - APERFEIÇOAMENTO DA GARANTIA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**

3.1. Formalização da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ([●]): As Fiduciantes se obrigam a, no prazo de até 20 (vinte) dias contados da data de assinatura deste Contrato, assim como de qualquer aditamento a este Contrato: (a) a protocolá-los nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das partes signatárias, ou de qualquer nova parte contratante, que eventualmente venha a integrar este Contrato no futuro; e, (b) às expensas da Fiduciante II, enviar à Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo registro, 1 (uma) cópia deste Contrato registrado nos termos do item (a) acima.

3.1.1. Todos e quaisquer custos, despesas, taxas e/ou tributos das averbações e registros relacionados à celebração e registro do presente Contrato, das garantias nele previstas ou de qualquer alteração serão de responsabilidade da Fiduciante II. Não obstante, a Fiduciária poderá, caso a Fiduciante II não faça, providenciar os registros e demais formalidades aqui previstas em nome da Fiduciante II, a qual reconhece desde já como sendo líquidas, certas e exigíveis as notas de débito que venham a ser emitidas pela Fiduciária sem prejuízo do descumprimento de obrigação não pecuniária, para pagamento dos custos e/ou despesas relativas aos registros e demais formalidades previstas neste Contrato. Nestes casos, a Fiduciante II deverá reembolsar a Fiduciária por tais custos e/ou despesas no prazo de 10

g  
mit  
A  
BG

operação, a qualquer momento e independentemente de autorização da Fiduciária, qualquer Instrumento de Venda e Compra ([•]) ora cedido fiduciariamente por Instrumento de Venda e Compra que atenda aos Critérios de Elegibilidade dos Direitos Creditórios ([•]).

1.4. Administração dos Direitos Creditórios ([•]) (Servicer): A administração dos Direitos Creditórios ([•]) será realizada diretamente pela Fiduciante II, que terá as seguintes atribuições principais:

- (i) realização da cobrança e verificação dos pagamentos realizados pelos adquirentes na Conta de Depósito, assim como eventuais inadimplementos, observando as disposições dos respectivos Instrumentos de Venda e Compra ([•]), as disposições legais e regulamentares, em especial o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor e a Lei nº 6.766/79, conforme o caso; e
- (ii) negociação de eventuais inadimplementos no pagamento das parcelas; e
- (iii) acompanhamento dos eventuais distratos, de forma a permitir a realização do aditamento ao presente Contrato, visando a alteração dos Anexos que contemplam a lista dos lotes do Empreendimento ([•]) e dos respectivos Direitos Creditórios Venda e Compra ([•]).

1.4.1. A Fiduciante II deverá encaminhar à Fiduciária, mensalmente, até o 7º (sétimo) dia útil de cada mês, relatório gerencial acerca dos Instrumentos de Venda e Compra ([•]), em formato de Excel, nos termos do Anexo III ao presente Contrato, contendo no mínimo as seguintes informações, identificadas por cada Lote Vendido ([•]): (i) valores pagos, incluindo eventuais penalidades por atraso, por cada adquirente no mês de referência; (ii) valores inadimplidos por cada adquirente no mês de referência e nos meses anteriores; e (iii) valores renegociados ("Relatório Gerencial").

1.4.2. A Fiduciária poderá contratar terceiro, às expensas da Fiduciante II, para prestar os serviços de administração da carteira de Direitos Creditórios Venda e Compra ([•]) previstos no item 1.4. deste Contrato a qualquer tempo.

1.4.3. Caso a Fiduciária opte pela substituição da Fiduciante II, nos termos previstos no item 1.4.2., acima, a Fiduciante II se compromete a: (i) arcar com todos e quaisquer custos envolvidos, o que inclui os custos com a contratação e remuneração periódica do novo "servicer"; e (ii) entregar no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis contados da solicitação da Fiduciária neste sentido, as vias originais dos Instrumentos de Venda e Compra ([•]), os dados de contato dos respectivos adquirentes, histórico de pagamento, fluxo futuro, informação sobre qualquer renegociação, assim como quaisquer outras informações que venham a ser solicitadas pela Fiduciária.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several initials below it.

1.3. Substituição dos Instrumentos de Venda e Compra ([•]): Os Instrumentos de Venda e Compra ([•]) ora cedidos fiduciariamente deverão ser substituídos por novo Instrumento de Venda e Compra ([•]) que atenda aos Critérios de Elegibilidade dos Direitos Creditórios (abaixo definidos), na ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos:

(i) caso qualquer Instrumento de Venda e Compra ([•]) venha a ser distratado; ou

(ii) caso qualquer Instrumento de Venda e Compra ([•]) venha a sofrer atraso, por parte do adquirente, no pagamento de alguma parcela por prazo superior a 90 (noventa) dias.

1.3.1. Entende-se por instrumento de venda e compra elegível à substituição supra referida, qualquer Instrumento de Venda e Compra ([•]), inclusive os contratos de compra e venda que não foram objeto de alienação fiduciária ("CCV"), que atenda aos seguintes critérios cumulativos, quais sejam: (a) ter por objeto a venda de lote do Empreendimento [•]; (b) valor presente igual ou superior ao Instrumento de Venda e Compra ([•]) objeto da substituição; (c) prazo igual ou inferior ao Instrumento de Venda e Compra ([•]) objeto da substituição; e (d) não tenha parcela de pagamento inadimplida com atraso superior a 60 (sessenta) dias; sendo certo que, na hipótese de substituição de Instrumento de Venda e Compra com AF ([•]), o novo instrumento a ser objeto da substituição também deve conter a obrigação de constituição da alienação fiduciária sobre o lote e tal alienação fiduciária deverá ser registrada em até 90 (noventa) dias ("Critérios de Elegibilidade dos Direitos Creditórios ([•])").

1.3.2. Entende-se por "substituição", a realização do aditamento necessário a este Contrato de Cessão Fiduciária ([•]), com os respectivos registros nos cartórios de registro de títulos e documentos das partes signatárias, contemplando, nos respectivos Anexos, a exclusão do Instrumento de Venda e Compra ([•]) substituído e a inclusão do novo Instrumento de Venda e Compra ([•]) cujos respectivos Direitos Creditórios ([•]) foram cedidos fiduciariamente.

1.3.3. A substituição prevista no item 1.3.2 acima deve ser realizada no prazo de até 30 (trinta) dias da ocorrência do evento que acionou a referida substituição, sendo certo que os adquirentes devem ser notificados e devem iniciar o pagamento dos novos Direitos Creditórios Venda e Compra ([•]) diretamente na Conta de Depósito no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da substituição.

1.3.4. Sem prejuízo da obrigação de substituição de Instrumentos de Venda e Compra ([•]) prevista neste item 1.3., as Fiduciárias poderão substituir, desde que adimplentes com todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão, neste Contrato e nos demais documentos da

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'G', 'M', and 'W' with a checkmark, and other initials like 'A', 'B', 'C', 'D', 'E', 'F', 'G', 'H', 'I', 'J', 'K', 'L', 'M', 'N', 'O', 'P', 'Q', 'R', 'S', 'T', 'U', 'V', 'W', 'X', 'Y', 'Z'.

([•]) e dos Direitos Creditórios Futuros ([•]), de sua titularidade, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados e que venham a ser titulados pelas Fiduciárias ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ([•])").

1.1.1. Integrarão esta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ([•]) todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios ([•]), títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia prestada, na forma deste Contrato, sujeitando-se as Fiduciárias a todos os termos e condições aqui estipulados.

1.1.2. Os Direitos Creditórios Venda e Compra Com AF ([•]) encontram-se perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo I ao presente Contrato e os Direitos Creditórios Venda e Compra Sem AF ([•]) encontram-se perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo II ao presente Contrato. Os Direitos Creditórios Futuros ([•]), por sua vez, serão originados da eventual execução dos lotes do Empreendimento ([•]) listados no Anexo I ao presente Contrato.

1.1.3. Na presente data, a Fiduciária I, em conjunto com a Fiduciária II, são titulares da totalidade dos Direitos Creditórios ([•]) ora cedidos fiduciariamente.

1.1.4. Em razão da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ([•]) ora formalizada, a titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios ([•]) é transferida, nesta data, à Fiduciária, até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas ([•]).

1.1.5. Os recursos oriundos dos Direitos Creditórios Venda e Compra [•] serão depositados na agência: 3391, conta: 3230-1, do Banco Bradesco S.A. (237), de titularidade da Fiduciária II ("Conta de Depósito"), sendo certo que os Fiduciários irão apresentar o relatório ao Agente Fiduciário no 7º Dia Útil de cada mês, relatório com informações relativas ao fechamento do mês anterior, como valor total efetivamente recebido em relação a expectativa de recebimento, valor recebido em atraso, valor recebido como antecipação, valor presente do saldo dos contratos utilizando a taxa de 12% (doze por cento) ao ano, calculados *pro rata temporis*.

1.2. Utilização dos Direitos Creditórios Venda e Compra ([•]): A totalidade dos Direitos Creditórios Venda e Compra ([•]) ora cedidos fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas ([•]), deverá ser paga na Conta de Depósito e utilizados, em sua integralidade, no pagamento dos Juros Remuneratórios e das parcelas da Amortização, conforme previsto na Escritura de Emissão.

Handwritten signatures and initials in blue and red ink, including a large '9' and 'y' in blue, and 'Licit' in blue, and 'AOS A' and 'BOS' in red.

Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário no âmbito da Escritura de Emissão, as Fiduciantes concordam em ceder fiduciariamente em garantia, em caráter irrevogável e irretratável, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, o domínio resolúvel e a posse indireta dos direitos creditórios originados a partir do "*Instrumentos de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária*" dos lotes do Empreendimento [●] ("Instrumentos de Venda e Compra Com AF ([●])"), listados no Anexo I do presente Contrato, e dos direitos creditórios originados a partir de "*Instrumentos de Venda e Compra*" dos lotes do Empreendimento Uma ("Instrumentos de Venda e Compra Sem AF ([●])"), listados no Anexo II ao presente Contrato ("Direitos Creditórios Venda e Compra ([●])"), bem como do: (i) produto da execução da alienação fiduciária que será constituída em garantia das obrigações assumidas pelos adquirentes dos lotes do Empreendimento [●], objeto dos Instrumentos de Venda e Compra com AF ([●]); ou (ii) produto da venda futura do respectivo lote do Empreendimento [●], na hipótese de adjudicação da propriedade do referido lote do Empreendimento [●] durante o procedimento de execução da alienação fiduciária, e futura alienação do referido lote ("Direitos Creditórios Futuros ([●])"), de sua titularidade, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados e que venham a ser titulados pelos Fiduciantes; e

e) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes celebrar este "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças ([●])*" ("Contrato de Cessão Fiduciária ([●])" ou "Contrato"), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

*(Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados com letra maiúscula e não definidos neste instrumento terão o significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão. Todas as referências contidas neste Contrato a quaisquer outros contratos ou documentos deverão ser consideradas como referências a tais instrumentos conforme alterados, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor.)*

## **II – CLÁUSULAS:**

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**

1.1. Cessão Fiduciária em Garantia: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas ([●]), as Fiduciantes, neste ato, cedem e transferem fiduciariamente, aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data, nos termos do artigo 66-B, §3º, da Lei 4.728/65, e dos artigos 18 ao 20 da Lei 9.514/97, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos Creditórios Venda e Compra

Handwritten signatures and initials in blue and black ink, including a large 'Gy' and 'WIT'.

**ANEXO III - MODELO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

O presente "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças" é celebrado por e entre:

[•], representada na forma do seu Contrato Social ("Fiduciante I");

[•], representada na forma do seu Contrato Social ("Fiduciante II", quando referida em conjunto com a Fiduciante I, "Fiduciantes"); e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira atuando por sua filial localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato devidamente representada nos termos de seu Contrato Social, na qualidade de Agente Fiduciário, representante do Debenturista (conforme definido na Escritura de Emissão) ("Fiduciária").

(sendo as Fiduciantes e a Fiduciária denominadas, conjuntamente, como "Partes" e, individualmente, como "Parte");

**I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

a) o imóvel objeto da Matrícula nº [•] do Oficial de Registro de Imóveis de [•] ("Imóvel"), no qual está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial do tipo "loteamento" denominado "[•]" localizado na Cidade de [•], Estado de [•] ("Empreendimento [•]") é de propriedade da Fiduciante I;

b) a Fiduciante I celebrou com a Fiduciante II o "*Instrumento Particular de Contrato de Parceria Imobiliária para Implantação de Loteamento, Venda de Lotes, Recebimento de Valores e Outras Avenças*", conforme aditado posteriormente ("Contrato de Parceria"), pelo qual ficou estabelecido que a Fiduciante II seria a parte responsável pela captação de recursos e condução das obras de desenvolvimento do Empreendimento [•] e também pela venda dos respectivos lotes (mediante a outorga de procuração, pela Fiduciante I), e consequente divisão da receita advinda da venda dos lotes entre as parceiras, de acordo com os percentuais previstos no Contrato de Parceria;

c) Em 13 de julho de 2017, foi celebrado "*Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Fidejussória*", devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº ED002201-9/00, em 25 de julho de 2017, aditada de tempos e tempos ("Escritura de Emissão");

d) para assegurar o fiel, pontual, correto e integral cumprimento das obrigações financeiras, principais e acessórias, presentes e futuras, da Emissora (conforme definido na Escritura de Emissão) assumidas perante os

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page, including a large signature, the initials 'ANS', 'A', and 'KEIT'.

| N  | DATA       | JUROS | AMORTIZAÇÃO | % AMORTIZAÇÃO<br>SOBRE O SALDO DO<br>VALOR NOMINAL<br>UNITÁRIO ATUALIZADO |
|----|------------|-------|-------------|---|
| 37 | 29/02/2024 | SIM   | SIM         | 7,90732852%   |
| 38 | 30/03/2024 | SIM   | SIM         | 8,66774672%   |
| 39 | 30/04/2024 | SIM   | SIM         | 9,58039784%   |
| 40 | 30/05/2024 | SIM   | SIM         | 10,69602585%  |
| 41 | 30/06/2024 | SIM   | SIM         | 12,09074779%  |
| 42 | 30/07/2024 | SIM   | SIM         | 13,88417475%  |
| 43 | 30/08/2024 | SIM   | SIM         | 16,27565990%  |
| 44 | 30/09/2024 | SIM   | SIM         | 19,62403803%  |
| 45 | 30/10/2024 | SIM   | SIM         | 24,64697971%  |
| 46 | 30/11/2024 | SIM   | SIM         | 33,01904700%  |
| 47 | 30/12/2024 | SIM   | SIM         | 49,76393611%  |
| 48 | 30/01/2025 | SIM   | SIM         | 100,00000000%   |

III. O Saldo Devedor de cada Série, assim como o Valor Nominal Unitário, em 30/11/2020 e após a incorporação dos juros devidos são os seguintes, considerando os pagamentos realizados pela Emissora em 30 de janeiro de 2018 no valor de R\$333.717,35; 30 de julho de 2018 no valor de R\$568.088,44; 31 de agosto de 2018 no valor de R\$ 4.091.409,13; 30 de janeiro de 2019 no valor de R\$434.342,81; 30 de julho de 2019 no valor de R\$ 586.175,76 e 30 de janeiro de 2020 no valor de R\$482.893,82:

| SÉRIE | SALDO DEVEDOR          | QUANTIDADE | VALOR NOMINAL | UNITÁRIO       |
|-------|------------------------|------------|---------------|----------------|
| 1     | R\$ 1.968.769,13329165 | 3.000      | R\$           | 656,25637776   |
| 2     | R\$ 651.586,50394569   | 1.000      | R\$           | 651,58650394   |
| 3     | R\$ 946.178,44093972   | 1.500      | R\$           | 630,78562729   |
| 4     | R\$ 623.965,05295332   | 1.000      | R\$           | 623,96505295   |
| 5     | R\$ 926.329,12809843   | 1.500      | R\$           | 617,55275206   |
| 6     | R\$ 610.705,74327020   | 1.000      | R\$           | 610,70574327   |
| 7     | R\$ 1.075.856,21765874 | 1.000      | R\$           | 1.075,85621765 |
| 8     | R\$ 1.308.088,74942587 | 1.000      | R\$           | 1.308,08874942 |

Handwritten notes in blue ink: "AVS A" and "14/10/20" with a signature.

**ANEXO II - CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DE AMORTIZAÇÃO E REMUNERAÇÃO**

I. O pagamento da Remuneração das Debêntures será realizado mensalmente, a partir de 28 de fevereiro de 2021, até a data de vencimento das Debêntures, conforme cronograma abaixo ("Pagamento da Remuneração").

II. O pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures e após a incorporação dos juros devidos em 30 de janeiro de 2021 será realizado, mensalmente, a partir de 28 de fevereiro de 2021, até a data de vencimento, conforme cronograma abaixo ("Pagamento da Amortização").

| N  | DATA       | JUROS        | AMORTIZAÇÃO | % AMORTIZAÇÃO SOBRE O SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO |
|----|------------|--------------|-------------|--|
| 0  | 30/01/2021 | INCORPORADOS | NÃO         |  |
| 1  | 28/02/2021 | SIM          | SIM         | 1,65448528%  |
| 2  | 30/03/2021 | SIM          | SIM         | 1,69828212%  |
| 3  | 30/04/2021 | SIM          | SIM         | 1,74401505%  |
| 4  | 30/05/2021 | SIM          | SIM         | 1,79181318%  |
| 5  | 30/06/2021 | SIM          | SIM         | 1,84181723%  |
| 6  | 30/07/2021 | SIM          | SIM         | 1,89418123%  |
| 7  | 30/08/2021 | SIM          | SIM         | 1,94907375%  |
| 8  | 30/09/2021 | SIM          | SIM         | 2,00667980%  |
| 9  | 30/10/2021 | SIM          | SIM         | 2,06720283%  |
| 10 | 30/11/2021 | SIM          | SIM         | 2,13086747%  |
| 11 | 30/12/2021 | SIM          | SIM         | 2,19792167%  |
| 12 | 30/01/2022 | SIM          | SIM         | 2,26864015%  |
| 13 | 28/02/2022 | SIM          | SIM         | 2,34332847%  |
| 14 | 30/03/2022 | SIM          | SIM         | 2,42232691%  |
| 15 | 30/04/2022 | SIM          | SIM         | 2,50601577%  |
| 16 | 30/05/2022 | SIM          | SIM         | 2,59482160%  |
| 17 | 30/06/2022 | SIM          | SIM         | 2,68922373%  |
| 18 | 30/07/2022 | SIM          | SIM         | 2,78976436%  |
| 19 | 30/08/2022 | SIM          | SIM         | 2,89705689%  |
| 20 | 30/09/2022 | SIM          | SIM         | 3,01180004%  |
| 21 | 30/10/2022 | SIM          | SIM         | 3,13479192%  |
| 22 | 30/11/2022 | SIM          | SIM         | 3,26694947%  |
| 23 | 30/12/2022 | SIM          | SIM         | 3,40933005%  |
| 24 | 30/01/2023 | SIM          | SIM         | 3,56316037%  |
| 25 | 28/02/2023 | SIM          | SIM         | 3,72987157%  |
| 26 | 30/03/2023 | SIM          | SIM         | 3,91114433%  |
| 27 | 30/04/2023 | SIM          | SIM         | 4,10896393%  |
| 28 | 30/05/2023 | SIM          | SIM         | 4,32569426%  |
| 29 | 30/06/2023 | SIM          | SIM         | 4,56417194%  |
| 30 | 30/07/2023 | SIM          | SIM         | 4,82783099%  |
| 31 | 30/08/2023 | SIM          | SIM         | 5,12086799%  |
| 32 | 30/09/2023 | SIM          | SIM         | 5,44846774%  |
| 33 | 30/10/2023 | SIM          | SIM         | 5,81711060%  |
| 34 | 30/11/2023 | SIM          | SIM         | 6,23500495%  |
| 35 | 30/12/2023 | SIM          | SIM         | 6,71270510%  |
| 36 | 30/01/2024 | SIM          | SIM         | 7,26401238%  |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large '98' and other illegible marks.