

MEDABIL INDÚSTRIA EM SISTEMAS CONSTRUTIVOS S.A.
(Companhia Fechada)

CNPJ/MF nº 18.705.246/0001-24
NIRE 43300068439

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DA MEDABIL SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS S.A. (SUCEDIDA POR INCORPORAÇÃO POR MEDABIL INDÚSTRIA EM SISTEMAS CONSTRUTIVOS S.A.)

REALIZADA NO DIA 3 DE AGOSTO DE 2023

DATA, HORÁRIO E LOCAL: realizada em 3 de agosto de 2023, às 10:00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 81, de 29 de março de 2022 ("Resolução CVM 81"), coordenada pela Medabil Indústria em Sistemas Construtivos S.A. ("Companhia" ou "Emissora"), com sede localizada no município de Nova Bassano, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Attilio Bilibio, 585, com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos Debenturistas (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) das Debêntures (conforme definido abaixo) em circulação ("Assembleia").

CONVOCAÇÃO: Dispensadas as formalidades de convocação, nos termos do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª Emissão da Medabil Soluções Construtivas S.A." ("Escritura de Emissão") e conforme faculta a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), em seus artigos 71, parágrafo 2º, e 124, parágrafo 4º, tendo em vista a presença da totalidade dos titulares das Debêntures em Circulação ("Debenturistas").

PRESENÇA: Debenturistas representando 100% (cem por cento) das Debêntures em Circulação da primeira emissão privada de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, da Medabil Soluções Construtivas S.A. (sociedade incorporada pela Companhia) ("Debêntures"). Presentes ainda (i) o representante da VX Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (atual denominação social da Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), na qualidade de agente fiduciário da Emissão, inscrita no CNPJ/MF nº 15.227.994/0004-01 ("Agente Fiduciário"); (ii) os representantes da Companhia; (iii) os representantes da Debida Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 87.870.457/0001-35; e (iv) os representantes da Mextrema Montagens e Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 10.686.114/0001-90 ("Mextrema" e, em conjunto com a Debida, os "Fiadores").

MESA:

Nilto Calixto Silva – Presidente
Dayse Maria Camargo Bina – Secretária

ORDEM DO DIA: Examinar, discutir e deliberar sobre as seguintes matérias:

1. Autorizar a lavratura da ata que se refere a esta Assembleia na forma sumária, nos termos do artigo 130, §1º, da Lei das Sociedades por Ações.
2. Aprovar, em caráter de exceção, a não decretação de vencimento antecipado das Debêntures ("waiver") em razão do inadimplemento de obrigações não pecuniárias, conforme prevista na hipótese de vencimento antecipado não automático constante da alínea "I", da cláusula 9.1 da Escritura de Emissão, (a) em razão do não cumprimento, pela Emissora, das obrigações relacionadas à entrega tempestiva de cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Medabil Soluções Construtivas S.A. ("MSC") relativas ao Exercício Social de 2021, sendo certo que as obrigações relacionadas à entrega de cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da MSC, relativas ao Exercício de 2021 foram integralmente realizadas e adimplidas no dia 13 de setembro de 2022; (b) em razão do não cumprimento, pela Emissora, da obrigação de entregar as Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Companhia, relativas aos Trimestres Fiscais de 31 de março de 2022, 30 de junho de 2022 e 30 de setembro de 2022, com revisões limitadas realizadas por Auditor Independente, tendo sido as referidas demonstrações financeiras fornecidas pela Companhia assinadas pelo seu contador, porém sem revisão limitada do Auditor Independente;
3. Aprovar que alienação fiduciária sobre os Imóveis, objeto dos Contratos de Alienação Fiduciária seja compartilhada com os titulares da segunda emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, da Medabil Soluções Construtivas S.A. (sociedade incorporada pela Emissora) ("Debêntures da Segunda Emissão"), bem como, aprovar a celebração do "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – 1*" e do "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – 2*" (em conjunto, os "Aditamentos aos Contratos de Alienação Fiduciária"), por meio dos quais, será realizado o compartilhamento da garantia, bem como, a atualização da descrição das Debêntures nos respectivos contratos de garantia, dentre outras alterações, sendo certo que as minutas dos Aditamentos aos Contratos de Garantia foram apresentadas e analisadas por todos os presentes neste ato. Os Debenturistas leram e anuíram com a integralidade dos Aditamentos aos Contratos de Alienação Fiduciária, conforme minutas constantes dos Anexos I e II;
4. Aprovar, sujeito ao implemento das Condições Suspensivas (referida no item 4.1 abaixo), as seguintes deliberações:
 - a. Aprovar a capitalização, ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, dos saldos da Remuneração, da Remuneração Adicional e dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a presente data, fazendo com que o atual valor nominal unitário das Debêntures passe a ser de R\$ 119,89304096 (cento e dezenove reais e oitenta e nove milhões, trezentos e quatro mil e noventa e seis centésimos de milionésimos centavos) por Debênture ("Capitalização").
 - b. Aprovar a repactuação de diversos termos e condições das Debêntures,

incluindo, mas não se limitando: (a) a alteração da data de vencimento, que passará a ser em 15 de junho de 2025, (b) a alteração da remuneração das Debêntures da Primeira Emissão, que passará a ser equivalente a 100% da Taxa DI, acrescido de sobretaxa de 21,70% (vinte e um inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, de acordo com os períodos nela contidos; (c) as datas de pagamento dos juros remuneratórios das Debêntures da Primeira Emissão, que passarão a ser realizadas mensalmente, no dia 15 de cada mês, iniciando-se no dia 15 do mês subsequente ao mês em que forem cumpridas as Condições Suspensivas, observados os período nela contidos; (d) as datas de amortização do saldo do valor nominal unitário das Debêntures da Primeira Emissão, que passarão a ser realizadas a mensalmente, no dia 15 de cada mês, a partir de 15 de janeiro de 2024, dentre outras alterações, mediante a celebração do "*Primeiro Aditamento sob Condição Suspensiva e Consolidação do Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª (Primeira) Emissão da Medabil Soluções Construtivas S.A. (sociedade incorporada por Medabil Indústria em Sistemas Construtivos S.A.)*" ("Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão"), Os Debenturistas leram e anuíram com a integralidade das alterações objeto do Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão, conforme minuta constante do Anexo III

4.1. Consignar que a eficácia das deliberações acima, encontram-se condicionadas, nos termos do art. 125 do Código Civil, a (i) conclusão do registro dos Aditamentos aos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definido), junto aos respectivos cartórios de registro de imóveis competentes, e cumulativamente (ii) do registro do Ônus oriundo dos Aditamentos aos Contratos de Alienação Fiduciária junto à matrícula atualizada dos Imóveis ("Condições Suspensivas");

4.2. Fica consignado também que (i) enquanto não forem implementadas as Condições Suspensivas, as deliberações previstas no item 4 acima não terão eficácia, e as Debêntures permanecerão devidas em razão dos inadimplementos já ocorridos, inclusive o inadimplemento da parcela de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures devida na data de vencimento de 13 de março de 2023, e continuando a incorrer a Remuneração e os Encargos Moratórios; e (ii) caso as Condições Suspensivas não sejam verificadas no prazo de 30 (trinta) dias a contar da presente data, sem prejuízo das disposições contidas nas Cláusulas 2.5.1 e 2.5.2 dos Contratos de Alienação Fiduciária, o Agente Fiduciário poderá, mediante deliberação dos Debenturistas, adotar todas e quaisquer medidas buscando a satisfação dos créditos oriundos das Debêntures, em razão dos Eventos de Inadimplemento já ocorridos até a presente data, sem prejuízo de qualquer outra medida de cobrança, em razão de qualquer outro Evento de Inadimplemento que venha a ocorrer;

4.3. Não obstante as deliberações acima, e condicionado a comprovação ao Agente Fiduciário do devido protocolo, por parte da Companhia, dos Aditamentos aos Contratos de Alienação Fiduciária junto aos respectivos cartórios de registro de imóveis competentes e do Aditamento à Escritura de Emissão junto a JUCISRS, os Debenturistas se comprometem a não instruir o Agente Fiduciário a tomar qualquer ato ou realizar qualquer medida, judicial ou extrajudicial, visando a cobrança das

Debêntures, única e exclusivamente em razão dos inadimplementos referidos na assembleia geral de debenturistas realizada em 9 de junho de 2023, até o dia 2 de setembro de 2023, sem prejuízo das hipóteses previstas nas Cláusulas 2.5.1 e 2.5.2 dos Contratos de Alienação Fiduciária;

4.4. Os Debenturistas concedem prazo de 120 dias contados da data em que for verificado o implemento das Condições Suspensivas (conforme instruído pelos Debenturistas ao Agente Fiduciário) pela Companhia para que seja negociado junto à Companhia e ao Banco Depositário um aditamento ao "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças", cujo único objetivo é atualizar as obrigações garantidas de acordo com as condições pactuadas na deliberação 4 acima ("Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária"), observado que, a minuta de Aditamento Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser aprovada pelos Debenturistas e instruído, pelos Debenturistas, ao Agente Fiduciário, que seja assinado. Mediante a quitação integral de todas as obrigações pecuniárias das Debêntures da Primeira Emissão, o Contrato de Cessão Fiduciária estará automaticamente rescindido, dando-se as partes plena e total quitação em relação a todos os seus direitos e obrigações no âmbito do referido Contrato de Cessão Fiduciária, nada mais tendo as partes a reclamar, a qualquer tempo, em qualquer foro ou instância.

5. Autorizar o Agente Fiduciário e a Companhia a praticar todo e qualquer ato necessário para a efetivação e implementação das matérias aprovadas acima, incluindo, conforme necessário, a celebração do Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão, dos Aditamentos aos Contratos de Alienação Fiduciária e o Aditamento Contrato de Cessão Fiduciária.

DELIBERAÇÕES: Inicialmente, o Agente Fiduciário questionou os Debenturistas acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM nº 94, de 20 de maio de 2022, – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM nº 60, ao artigo 115 § 1º da Lei 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado pelos Debenturistas, com relação a si próprios, que desconhecem a existência de qualquer situação de conflito de interesse em relação às matérias da ordem do dia.

Discutidas as matérias e iniciada a votação, o Debenturista, sem quaisquer restrições e/ou ressalvas, aprova a totalidade dos itens constantes da Ordem do Dia.

As deliberações desta Assembleia se restringem à Ordem do Dia, sendo tomadas por mera liberalidade do Debenturista e não devem ser consideradas como novação, precedente ou renúncia de quaisquer outros direitos do Debenturista previstos na Escritura de Emissão e/ou nos demais documentos da Emissão, sendo sua aplicação exclusiva e restrita para o aprovado nesta Assembleia.

O Agente Fiduciário informa ao Debenturista que as deliberações da presente Assembleia, podem ensejar riscos não mensuráveis às Debêntures, incluindo, sem limitação, (i) ao maior risco de crédito da Emissão, em razão do alongamento do prazo da dívida e demais alterações nas condições de pagamento que possam afetar negativamente o *duration* da Emissão; (ii) a incapacidade de verificação da saúde financeira da Emissora em razão do não recebimento

pelo Agente Fiduciário, das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora; (iv) eventuais apontamentos nas certidões dispostas nas Cláusulas 2.5.3 da consolidação dos contratos alterados pelos Aditamentos aos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) a ineficácia das deliberações aprovadas enquanto as Condições Suspensivas não sejam cumpridas, bem como a perda de eficácia das deliberações aprovadas pelo não cumprimento das Condições Suspensivas; e (vi) riscos judiciais atrelados à liberação das garantias, mantendo o Agente Fiduciário indene de eventuais custos relacionados.

O Debenturista atesta e declara ciência sobre os fatos e riscos mensuráveis, dentre eles os mencionados no parágrafo anterior, bem como os não mensuráveis.

O Agente Fiduciário, neste ato, declara não fazer qualquer juízo sobre as orientações acerca das decisões de competência exclusiva do Debenturista, agindo tão somente em conformidade com as deliberações do Debenturista nesta Assembleia, desta forma, isentando-se de qualquer responsabilização por perdas ou prejuízos que possam vir a incorrer decorrentes das deliberações do Debenturista na presente Assembleia, inclusive, pela validade e legalidade de tais deliberações, bem como pelas despesas, custos ou danos que ele venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia, exceto no que tange as obrigações e ações assumidas pelo Agente Fiduciário nos termos da Emissão e a Lei, e desde que não sejam prejuízos causados por culpa ou dolo exclusivo do Agente Fiduciário no âmbito da sua atuação.

O Agente Fiduciário consigna, ainda, que, em que pese tenha verificado poderes de representação, não é responsável por verificar se o gestor ou procurador do Debenturista, ao tomar a decisão no âmbito desta Assembleia Geral, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta ata que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão.

ENCERRAMENTO: Lida e aprovada, foi a ata assinada pelos integrantes da mesa, por todos os Debenturistas presentes, pelo Agente Fiduciário, pela Companhia e pelos Fiadores. A presente é cópia fiel da ata da assembleia de debenturistas da primeira emissão privada de debêntures realizada em 3 de agosto de 2023, lavrada no Livro próprio.

Porto Alegre, 3 de agosto de 2023

DocuSigned by:
Nilto Calixto Silva
Signed By: NILTO CALIXTO SILVA:78399661104
CPF: 783.996.611-04
Signing Time: 8/4/2023 | 8:32:15 AM PDT

Nilto Calixto Silva
CPF: 783.996.611-04
Presidente

DocuSigned by:
Dayse Maria Camargo Bina
Assinado por: DAYSE MARIA CAMARGO BINA:39382303049
CPF: 393.823.030-49
Data/Hora da Assinatura: 8/3/2023 | 4:02:44 PM PDT

Dayse Maria Camargo Bina
CPF: 393.823.030-49
Secretária

[Página de assinaturas da Ata da Assembleia Geral de Debenturistas da 1ª (Primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, da Medabil Soluções Construtivas S.A. (Sucedida por incorporação por Medabil Indústria em Sistemas Construtivos S.A.) realizada no dia 3 de agosto de 2023]

Agente Fiduciário:

VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
Ana Eugênia de Jesus Souza
Assinado por: ANA EUGENIA DE JESUS SOUZA:00963584324
CPF: 00963584324
Data/Hora da Assinatura: 8/4/2023 | 6:28:32 AM PDT

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza
Cargo: Diretora
CPF: 009.635.843-24

DocuSigned by:
Carlos Alberto Bacha
Assinado por: CARLOS ALBERTO BACHA:60674458753
CPF: 60674458753
Data/Hora da Assinatura: 8/4/2023 | 6:32:45 AM PDT

Nome: Carlos Alberto Bacha
Cargo: Diretor
CPF: 606.744.587-53

Companhia/Emissora:

MEDABIL INDÚSTRIA EM SISTEMAS CONSTRUTIVOS LTDA.

DocuSigned by:
Paulo Costa
Assinado por: PAULO CESAR LOPES DA COSTA:68727259072
CPF: 68727259072
Data/Hora da Assinatura: 8/3/2023 | 4:19:03 PM PDT

Nome: Paulo Cesar Lopes da Costa
Cargo: Diretor Presidente

DocuSigned by:
Eduardo Giacomello
Assinado por: EDUARDO GIACOMELLO:96907037068
CPF: 96907037068
Data/Hora da Assinatura: 8/3/2023 | 5:57:13 PM PDT

Nome: Eduardo Giacomello
Cargo: Diretor

Fiadores:

DEBIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
Marcia Bilbio Vicenzi
Assinado por: MARCIA BILIBIO VICENZI:81646313020
CPF: 81646313020
Data/Hora da Assinatura: 8/3/2023 | 4:20:55 PM PDT

Nome: Marcia Bilbio Vicenzi
Cargo: Diretora
CPF: 816.463.130-20

DocuSigned by:
Lires Bilbio Brugnara
Assinado por: LIRES BILIBIO BRUGNERA:63692481004
CPF: 63692481004
Data/Hora da Assinatura: 8/3/2023 | 3:31:15 PM PDT

Nome: Lires Bilbio Brugnara
Cargo: Diretora
CPF: 636.924.810-04

MEXTREMA MONTAGENS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
Cesar Bilbio
Assinado por: CESAR BILIBIO:56281625072
CPF: 56281625072
Data/Hora da Assinatura: 8/3/2023 | 4:11:53 PM PDT

Nome: Cesar Bilbio
Cargo: Diretor
CPF: 562.816.250-72

DocuSigned by:
Lires Bilbio Brugnara
Assinado por: LIRES BILIBIO BRUGNERA:63692481004
CPF: 63692481004
Data/Hora da Assinatura: 8/3/2023 | 3:31:21 PM PDT

Nome: Lires Bilbio Brugnara
Cargo: Diretora
CPF: 636.924.810-04

[Página de assinatura da Ata da Assembleia Geral de Debenturistas da 1ª (Primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, da Medabil Soluções Construtivas S.A. (Sucedida por incorporação por Medabil Indústria em Sistemas Construtivos S.A.) realizada no dia 3 de agosto de 2023.]

Debenturista:

FIDC MDB Quadra – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 35.819.626/0001-09

(representado por seu gestor, Quadra Gestão de Recursos S.A., inscrito no CNPJ/MF 17.707.098/0001-14)

DocuSigned by:
Nilto Calixto Silva
Signed By: NILTO CALIXTO SILVA:78399661104
CPF: 78399661104
Signing Time: 8/4/2023 | 8:32:27 AM PDT



Nome: Nilto Calixto Silva

Cargo: Diretor

CPF: 783.996.611-04

ANEXO I

Minuta do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – I

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA – I

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – 1 (o "Aditamento"), por e entre:

DEBIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Avenida Severo Dullius, n.º 1.395, 4º andar, conjunto 401, CEP 90200-310, no município de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 87.870.457/0001-35, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Alienante"); e

VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (atual denominação social da SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.), instituição financeira atuando por sua filial no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj 1401, Itaim Bibi CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social, nomeada, na Escritura de Emissão da Primeira Emissão (conforme abaixo definido), para representar a comunhão dos interesses dos Debenturistas da Primeira Emissão (conforme abaixo definido), e na Escritura de Emissão da Segunda Emissão (conforme abaixo definido), para representar a comunhão dos Debenturistas da Segunda Emissão (conforme abaixo definido) perante a Emissora (conforme abaixo definido) ("Agente Fiduciário");

Alienante e Agente Fiduciário são doravante denominados, em conjunto, as "Partes" e, individualmente, a "Parte";

CONSIDERANDO QUE, em 13 de março de 2020, Medabil Soluções Construtivas S.A. (sociedade incorporada por Medabil Indústria em Sistemas Construtivos S.A. ("Emissora")), na qualidade de emissora ("MSC"), o Agente Fiduciário e, na qualidade de fiadores, os Fiadores (conforme definido na Escritura de Emissão da Primeira Emissão), celebraram o Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª (Primeira) Emissão da Medabil Soluções Construtivas S.A. (sociedade incorporada por Medabil Indústria em Sistemas Construtivos S.A.) (conforme aditado de tempos em tempos, a "Escritura de Emissão da Primeira Emissão"), que estabelece os termos e condições da 1ª (primeira) emissão privada, pela MSC (sucedida por incorporação pela Emissora), de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, no valor total de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ("Debêntures da Primeira Emissão");

CONSIDERANDO QUE, em garantia das obrigações assumidas pela MSC (sucedida por incorporação pela Emissora) e pelos Fiadores na Escritura de Emissão, a Alienante alienou fiduciariamente em garantia, em favor do Agente Fiduciário, os Imóveis (conforme definido no Contrato), de acordo com os termos e condições estabelecidos no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – 1, celebrado em 17 de março de 2020, entre a Alienante e o Agente Fiduciário (o "Contrato");

CONSIDERANDO QUE, em 16 de novembro de 2021, a MSC (sociedade incorporada pela Emissora), na qualidade de emissora, o Agente Fiduciário e, na qualidade de fiadores, os Fiadores (conforme definido na Escritura de Emissão da Segunda Emissão), celebraram o Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, da 2ª (Segunda) Emissão da Medabil Soluções Construtivas S.A., que estabelece os termos e condições da 2ª (segunda) emissão privada, pela MSC (sucetida por incorporação pela Emissora) (conforme aditada de tempos em tempos, a "Escritura de Emissão da Segunda Emissão" e, em conjunto com a Escritura de Emissão da Primeira Emissão, as "Escrituras de Emissão"), de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória, no valor total de R\$16.873.434,00 (dezesesseis milhões, oitocentos e setenta e três mil, quatrocentos e trinta e quatro reais) ("Debêntures da Segunda Emissão" e, em conjunto com as Debêntures da Primeira Emissão, as "Debêntures");

CONSIDERANDO QUE os titulares de Debêntures da Primeira Emissão, reunidos em assembleia geral realizada em 21 de janeiro 2022 ("AGD 2022"), concordaram em liberar da alienação fiduciária objeto do Contrato, o imóvel objeto da matrícula nº 15.364, registrado junto ao Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, RS;

CONSIDERANDO QUE, em 1º de maio de 2022, a Emissora incorporou a MSC, assumindo todas as obrigações da MSC perante os titulares de Debêntures da Primeira Emissão ("Debenturistas da Primeira Emissão") e os titulares de Debêntures da Segunda Emissão ("Debenturistas da Segunda Emissão" e, em conjunto com os Debenturistas da Primeira Emissão, os "Debenturistas") no âmbito das respectivas escrituras de emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação (conforme definido no Contrato);

CONSIDERANDO QUE, a Companhia não realizou de forma tempestiva o pagamento de determinadas obrigações das Debêntures da Primeira Emissão, incluindo o pagamento de saldos de parcelas do valor nominal unitário, de remuneração, de remuneração adicional e de seus respectivos encargos moratórios, inclusive o pagamento da última parcela do saldo do Valor Nominal Unitário, devida em 13 de março de 2023 ("Inadimplemento da Última Parcela da Primeira Emissão");

CONSIDERANDO QUE, em razão de determinados inadimplementos pecuniários e não pecuniários, por parte da Emissora e dos respectivos fiadores das Debêntures, as Debêntures da Segunda Emissão venceram antecipadamente, tendo ocorrido o vencimento antecipado não automático das Debêntures da Segunda Emissão, o qual foi declarado na assembleia geral de Debenturistas da Segunda Emissão de 13 de junho de 2023 ("Vencimento Antecipado das Debêntures da Segunda Emissão");

CONSIDERANDO QUE, a pedido da Emissora, os Debenturistas da Primeira Emissão, reunidos em assembleia geral realizada em 3 de agosto de 2023 ("AGD 1ª Emissão 2023"), concordaram em, (i) sujeito ao implemento das Condições Suspensivas (conforme definido nas Escrituras de Emissão), alterar a data de vencimento das Debêntures da Primeira Emissão, o cronograma de amortização do saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures da Primeira Emissão, as datas de pagamento de remuneração das Debêntures da Primeira Emissão, ajustar a remuneração das Debêntures da Primeira Emissão, aprovar a capitalização e incorporação, ao valor nominal unitário das Debêntures da Primeira Emissão, do saldo da remuneração das Debêntures da Primeira Emissão, da Remuneração Adicional e dos encargos moratórios das Debêntures da Primeira Emissão devidos e não pagos até a data da AGD 1ª Emissão 2023, dentre outras alterações lá previstas e acordadas entre as partes, e (ii) compartilhar a alienação fiduciária sobre os imóveis definidos nas Escrituras de Emissão com os Debenturistas da Segunda Emissão;

CONSIDERANDO QUE, a pedido da Emissora, os Debenturistas da Segunda Emissão, reunidos em assembleia geral realizada em 3 de agosto de 2023 ("AGD 2ª Emissão 2023" e, em conjunto com a AGD 1ª Emissão 2023, as "AGDs 2023"), concordaram em

(i) sujeito ao implemento das Condições Suspensivas, sustar os efeitos do Vencimento Antecipado das Debêntures da Segunda Emissão, bem como,

(ii) sujeito ao implemento das Condições Suspensivas, em alterar a data de vencimento das Debêntures da Segunda Emissão, o cronograma de amortização do saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures da Segunda Emissão, as datas de pagamento de remuneração das Debêntures da Segunda Emissão, ajustar a remuneração das Debêntures da Segunda Emissão, reduzir o valor do prêmio de vencimento antecipado, aprovar a capitalização e incorporação, ao valor nominal unitário das Debêntures da Segunda Emissão, do saldo da remuneração das Debêntures da Segunda Emissão, dos encargos moratórios das Debêntures da Segunda Emissão devidos e não pagos até a data da AGD 2ª Emissão 2023 e do prêmio de vencimento antecipado das Debêntures da Segunda Emissão, dentre outras alterações lá previstas e acordadas entre as partes, e

(iii) receber, em garantia, de forma compartilhada com os Debenturistas da Primeira Emissão, a alienação fiduciária já constituída em favor dos Debenturistas da Primeira Emissão sobre os imóveis definidos nas Escrituras de Emissão;

CONSIDERANDO QUE as Partes desejam celebrar o presente Aditamento a fim de incluir as obrigações decorrentes das Debêntures da Segunda Emissão como obrigações garantidas pelo Contrato, bem como, refletir os novos termos e condições de pagamento das Debêntures de acordo com os termos deliberados nas respectivas AGDs 2023.

RESOLVEM as Partes, de comum acordo, celebrar o presente Aditamento, o que ora se faz consoante as cláusulas e condições a seguir indicadas:

1. Os termos iniciados em letras maiúsculas aqui empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Aditamento são aqui utilizados com o significado a eles atribuído no Contrato. Todos os termos no singular definidos neste Aditamento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa e quando empregados no gênero masculino ou feminino.

2. Em razão do disposto nos "Considerandos" deste Aditamento, as Partes acordam que, toda e qualquer referência a Medabil Soluções Construtivas S.A. no Contrato, deverá ser interpretada como uma referência a Medabil Indústria em Sistemas Construtivos S.A., na qualidade de sucessora por incorporação de Medabil Soluções Construtivas S.A.

3. Em razão do disposto nos "Considerandos" deste Aditamento, e considerando que a alienação fiduciária já constituída nos termos do Contrato, em favor dos Debenturistas da Primeira Emissão será compartilhada com os Debenturistas da Segunda Emissão, as Partes resolvem aditar e reformar o Contrato, o qual passará a vigorar, a partir desta data, de acordo com os termos e condições constantes da versão consolidada transcrita no Anexo A deste Aditamento. O Anexo I do Contrato foi substituído integralmente pelo Anexo B deste Aditamento. Os demais Anexos não foram alterados por meio deste Aditamento e foram omitidos da versão consolidada do Contrato.

4. Em razão do disposto nos "Considerandos" deste Aditamento e das deliberações tomadas na AGD 2022, as Partes acordam em excluir a referência ao imóvel objeto da matrícula nº 15.364 do Anexo II do Contrato, tendo a vista a sua liberação do Ônus constituído pelo Contrato.

5. Em razão do disposto nos "Considerandos" deste Aditamento e das deliberações tomadas na AGD 2023, as Partes acordam que o Anexo A ao presente Aditamento substituirá integralmente o Contrato a partir desta data, para todos os fins.

6. Este Aditamento será levado a registro nos competentes cartórios de Registro de Imóveis da comarca do município de localização de cada Imóvel, devendo a Alienante

(i) no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura, entregar ao Agente Fiduciário cópia dos protocolos dos pedidos de registro deste Aditamento nos competentes cartórios e evidência da correspondente prenotação da alienação fiduciária em garantia ora outorgada, e

(ii) no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura deste Aditamento, entregar ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original deste Aditamento devidamente registrado, observado o disposto nas Cláusulas 2.5.1 e 2.5.2 do Contrato, acompanhada das matrículas atualizadas de cada um dos Imóveis contendo o Ônus previsto neste Contrato em garantia de todas as Obrigações, assumindo a Alienante os custos e despesas com o referido registro. Para fins de registro deste Aditamento, a Alienante apresenta neste ato, no Anexo C do Aditamento sua Certidão Negativa (ou Positiva com Efeitos de Negativa) de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

7. Caso as Condições Suspensivas não sejam verificadas em até 30 (trinta) dias, observadas as disposições dos itens 2.5.1 e 2.5.2 do Contrato, este Aditamento poderá ser resilido de forma unilateral pelo Agente Fiduciário a qualquer momento após tal prazo, mediante deliberação dos Debenturistas, mediante simples notificação, pelo Agente Fiduciário, à Alienante, sem qualquer prejuízo ao Contrato, que permanecerá em vigor, de acordo com os seus termos e condições originais, antes deste Aditamento.

8. As Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como competente para conhecer e dirimir eventuais dúvidas e litígios decorrentes do presente Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

9. Para todos os fins de direito (inclusive para fins de registro, nos termos do artigo 38 da Lei 9.514/97), o presente Aditamento tem força de escritura pública.

10. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Aditamento, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico.

São Paulo, 3 de agosto de 2023

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – 1 celebrado entre Debida Empreendimentos Imobiliários Ltda. e VX Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

DEBIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Marcia Bilibio Vicenzi
Cargo: Diretora

Nome: Lires Bilibio Brugnera
Cargo: Diretora

VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Carlos Alberto Bacha
Cargo: Diretor

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza
Cargo: Diretora

Testemunhas:

1. _____
Nome: Bibiana Silva de Souza
CPF: 747.848.200-78

2. _____
Nome: Guilherme Luis Scalco Gregory
CPF: 049.921.069-78

Anexo A ao Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – 1

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA – 1

Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – 1 (o "Contrato"), por e entre:

DEBIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Avenida Severo Dullius, n.º 1.395, 4º andar, conjunto 401, CEP 90200-310, no município de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 87.870.457/0001-35, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Alienante"); e

VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (atual denominação social da SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.), instituição financeira atuando por sua filial no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj 1401, Itaim Bibi CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social, nomeada, na Escritura de Emissão da Primeira Emissão (conforme abaixo definido) para representar a comunhão dos interesses dos Debenturistas da Primeira Emissão (conforme abaixo definido), e na Escritura de Emissão da Segunda Emissão (conforme abaixo definido), para representar a comunhão dos interesses dos Debenturistas da Segunda Emissão (conforme abaixo definido) perante a Emissora (conforme abaixo definido) ("Agente Fiduciário");

Alienante e Agente Fiduciário são doravante denominados, em conjunto, as "Partes" e, individualmente, a "Parte";

CONSIDERANDO QUE, em 13 de março de 2020, Medabil Soluções Construtivas S.A. (sociedade incorporada por Medabil Indústria em Sistemas Construtivos S.A. ("Emissora")), na qualidade de emissora ("MSC"), o Agente Fiduciário e, na qualidade de fiadores, os Fiadores (conforme definido na Escritura de Emissão da Primeira Emissão), celebraram o Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª (Primeira) Emissão da Medabil Soluções Construtivas S.A. (sociedade incorporada por Medabil Indústria em Sistemas Construtivos S.A.) (conforme aditado de tempos em tempos, a "Escritura de Emissão da Primeira Emissão"), que estabelece os termos e condições da 1ª (primeira) emissão privada, pela MSC (sucedida por incorporação pela Emissora), de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, no valor total de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ("Debêntures da Primeira Emissão");

CONSIDERANDO QUE, em 16 de novembro de 2021, a MSC (sociedade incorporada pela Emissora), na qualidade de emissora, o Agente Fiduciário e, na qualidade de fiadores, os Fiadores (conforme definido na Escritura de Emissão da Segunda Emissão), celebraram o Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, da 2ª (Segunda) Emissão da Medabil Soluções Construtivas S.A., que estabelece os termos e condições da 2ª (segunda) emissão privada, pela MSC (sucedida por incorporação pela Emissora) (conforme aditada de tempos em tempos, a "Escritura de Emissão da Segunda Emissão" e, em conjunto com a Escritura de Emissão da Primeira Emissão, as

"Escrituras de Emissão"), de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória, no valor total de R\$16.873.434,00 (dezesesseis milhões, oitocentos e setenta e três mil, quatrocentos e trinta e quatro reais) ("Debêntures da Segunda Emissão" e, em conjunto com as Debêntures da Primeira Emissão, as "Debêntures");

CONSIDERANDO QUE os titulares de Debêntures da Primeira Emissão, reunidos em assembleia geral realizada em 21 de janeiro 2022 ("AGD 2022"), concordaram em liberar da alienação fiduciária objeto do Contrato, o imóvel objeto da matrícula nº 15.364, registrado junto ao Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, RS;

CONSIDERANDO QUE, em 1º de maio de 2022, a Emissora incorporou a MSC, assumindo todas as obrigações da MSC perante os titulares de Debêntures da Primeira Emissão ("Debenturistas da Primeira Emissão") e os titulares de Debêntures da Segunda Emissão ("Debenturistas da Segunda Emissão" e, em conjunto com os Debenturistas da Primeira Emissão, os "Debenturistas") no âmbito das respectivas escrituras de emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação;

CONSIDERANDO QUE, a Companhia não realizou de forma tempestiva o pagamento de determinadas obrigações das Debêntures da Primeira Emissão, inclusive o pagamento de parcelas do valor nominal unitário, da remuneração, da remuneração adicional e dos seus respectivos encargos moratórios, inclusive o pagamento da última parcela do saldo do Valor Nominal Unitário, devida em 13 de março de 2023 ("Inadimplemento da Última Parcela da Primeira Emissão");

CONSIDERANDO QUE, em razão de determinados inadimplementos pecuniários e não pecuniários, por parte da Emissora e dos respectivos fiadores das Debêntures, as Debêntures da Segunda Emissão venceram antecipadamente, tendo ocorrido o vencimento antecipado não automático das Debêntures da Segunda Emissão, o qual foi declarado na assembleia geral de Debenturistas da Segunda Emissão de 13 de junho de 2023 ("Vencimento Antecipado das Debêntures da Segunda Emissão");

CONSIDERANDO QUE, a pedido da Emissora, os Debenturistas da Primeira Emissão, reunidos em assembleia geral realizada em 3 de agosto de 2023 ("AGD 1ª Emissão 2023"), concordaram em, (i) sujeito ao implemento das Condições Suspensivas (conforme definido nas Escrituras de Emissão), alterar a data de vencimento das Debêntures da Primeira Emissão, o cronograma de amortização do saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures da Primeira Emissão, as datas de pagamento de remuneração das Debêntures da Primeira Emissão, a remuneração das Debêntures da Primeira Emissão, aprovar a capitalização e incorporação, ao valor nominal unitário das Debêntures da Primeira Emissão, da remuneração das Debêntures da Primeira Emissão, da Remuneração Adicional e dos encargos moratórios das Debêntures da Primeira Emissão devidos e não pagos até a data da AGD 1ª Emissão 2023, dentre outras alterações lá previstas e acordadas entre as partes, e (ii) compartilhar a alienação fiduciária sobre os imóveis definidos nas Escrituras de Emissão com os Debenturistas da Segunda Emissão;

CONSIDERANDO QUE, a pedido da Emissora, os Debenturistas da Segunda Emissão, reunidos em assembleia geral realizada em 3 de agosto de 2023 ("AGD 2ª Emissão 2023" e, em conjunto com a AGD 1ª Emissão 2023, as "AGDs 2023"), concordaram em (i) sujeito ao implemento das Condições Suspensivas, sustar os efeitos do Vencimento Antecipado das Debêntures da Segunda Emissão, bem como, (ii) sujeito ao implemento das Condições Suspensivas, em alterar a data de vencimento das Debêntures da Segunda Emissão, o cronograma de amortização do saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures da Segunda Emissão, as datas de pagamento de remuneração das Debêntures da Segunda Emissão, a remuneração das Debêntures da Segunda Emissão, reduzir o valor do prêmio

de vencimento antecipado, aprovar a capitalização e incorporação, ao valor nominal unitário das Debêntures da Segunda Emissão, da remuneração das Debêntures da Segunda Emissão, dos encargos moratórios das Debêntures da Segunda Emissão devidos e não pagos até a data da AGD 2ª Emissão 2023 e do prêmio de vencimento antecipado das Debêntures da Segunda Emissão, dentre outras alterações lá previstas e acordadas entre as partes, e (iii) receber, em garantia, de forma compartilhada com os Debenturistas da Primeira Emissão, a alienação fiduciária já constituída em favor dos Debenturistas da Primeira Emissão sobre os imóveis definidos nas Escrituras de Emissão;

CONSIDERANDO QUE os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a emissão das Debêntures foram utilizados, dentre outras finalidades, para quitar dívidas assumidas pela Emissora e demais entidades do grupo da Emissora, incluindo a Alienante, em razão do que a captação de recursos mediante a emissão das Debêntures beneficiará, direta ou indiretamente, a Alienante; e

CONSIDERANDO QUE, para garantir as Obrigações (conforme abaixo definido), a Alienante obrigou-se a alienar fiduciariamente em garantia, em favor do Agente Fiduciário enquanto representante dos titulares das Debêntures da Primeira Emissão e das Debêntures da Segunda Emissão, nos termos e condições abaixo, os Imóveis (conforme abaixo definido);

RESOLVEM as Partes, de comum acordo, celebrar o presente Contrato, o que ora se faz consoante as cláusulas e condições a seguir indicadas:

1. PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Contrato são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos nas Escrituras de Emissão, conforme o caso. Todos os termos no singular definidos neste Contrato deverão ter o mesmo significado quando empregados no plural e vice-versa. As expressões "deste Contrato", "neste Contrato" e "conforme previsto neste Contrato" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Contrato, a não ser que de outra forma depreendido pelo contexto, referem-se a este Contrato como um todo e não a uma disposição específica deste Contrato. Referências a cláusula, sub-cláusula, adendo e anexo estão relacionadas a este Contrato a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste Contrato quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos deste Contrato.

2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Na forma do disposto neste Contrato e de acordo com os artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e suas alterações posteriores ("Lei 9.514/97"), da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil") (artigo 1.361 e seguintes, no que for aplicável), e demais legislação aplicável, em garantia do fiel, pontual e cabal cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas pela Emissora e pelos Fiadores nos termos das Escrituras de Emissão e dos Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão da Primeira Emissão), conforme venham a ser prorrogados, alterados e/ou aditados de tempos em tempos (em conjunto, "Documentos da Operação"), incluindo todas as obrigações de pagamento, no vencimento ou em caso de vencimento antecipado, amortização antecipada ou resgate antecipado, inclusive, sem limitação, valor nominal unitário das Debêntures da Primeira Emissão, valor nominal unitário das Debêntures da Segunda Emissão, remuneração das Debêntures da Primeira Emissão, remuneração das Debêntures da Segunda Emissão, prêmios por vencimento antecipado das Debêntures da Primeira Emissão e das Debêntures da Segunda Emissão, prêmio por amortização extraordinária das

Debêntures da Primeira Emissão e das Debêntures da Segunda Emissão, prêmios por resgate antecipado das Debêntures da Primeira Emissão e das Debêntures da Segunda Emissão, Remuneração Adicional, encargos moratórios das Debêntures da Primeira Emissão e das Debêntures da Segunda Emissão e demais montantes devidos nos termos dos Documentos da Operação, bem como verbas de caráter indenizatório e demais despesas incorridas no âmbito das Debêntures, bem como todo e qualquer custo, encargo, tributos, reembolsos, indenizações, multas e/ou despesa, inclusive de honorários advocatícios, comprovadamente incorridos pelos titulares das Debêntures ("Debenturistas") e/ou pelo Agente Fiduciário ("Obrigações"), sujeito ao disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo, a Alienante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, aliena fiduciariamente em garantia, em favor do Agente Fiduciário, enquanto forem devidas quaisquer Obrigações, os imóveis de sua propriedade descritos no Anexo II ao presente Contrato, compreendendo terrenos, construções, edificações e outras acessões e benfeitorias, presentes e/ou futuros (os "Imóveis"), completamente livres e desembaraçados de quaisquer Ônus (conforme definido nas Escrituras de Emissão), exceto pelos Ônus indicados no Anexo II com relação a cada Imóvel, conforme o caso ("Ônus Existentes"), cedendo e transferindo a propriedade fiduciária dos Imóveis, sem reservas ou restrições. A presente alienação também abrange todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências e prerrogativas relacionados aos Imóveis.

2.1.1. As Partes estabelecem, de comum acordo, que:

- (i) para fins do disposto na legislação aplicável, os Imóveis alienados fiduciariamente terão estabelecido, no Anexo II, seu respectivo valor para fins de leilão, com base nos Laudos de Avaliação nº 0051/2020, 0052/2020 e 0053/2020 emitidos em 28 de fevereiro de 2020 pela empresa ENGEBANC – Engenharia e Serviços Ltda. ("Laudo de Avaliação Inicial"); e
- (ii) o valor das Obrigações garantido por cada Imóvel alienado fiduciariamente corresponde a 90% (noventa por cento) do Valor do Imóvel, devidamente atualizado na forma deste Contrato ("Obrigação Garantida"). Para esses fins, "Valor do Imóvel" significa, com relação a cada Imóvel, o valor individual do respectivo Imóvel estabelecido pelas Partes para todos os fins da Lei 9.514/97, o qual corresponde aos valores referidos no Anexo II ao presente Contrato, com base no Laudo de Avaliação Inicial, ou o valor atribuído ao respectivo Imóvel em razão da realização de nova avaliação, nos termos da Cláusula 2.1.2 abaixo.

2.1.2. A Alienante deverá, anualmente, mediante solicitação do Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas da Primeira Emissão e/ou decisão dos Debenturistas da Segunda Emissão), encaminhar ao Agente Fiduciário nova avaliação dos Imóveis de forma a estabelecer e/ou corroborar o Valor do Imóvel para os fins da Lei 9.514/97. A avaliação será realizada, às expensas da Alienante, pela empresa ENGEBANC – Engenharia e Serviços Ltda. ou por qualquer outra empresa de avaliação de ativos de elevada reputação e de reconhecida idoneidade para avaliação de ativos, prévia e devidamente aprovada pelo Agente Fiduciário, que deverá preparar um laudo de avaliação nos moldes da ABNT - NBR 14653-1, cujos termos as Partes declaram conhecer e aceitar ("Laudos de Avaliação"), sendo que o Laudo de Avaliação deverá apresentar os valores de mercado e de liquidação forçada dos Imóveis. As Partes deverão promover, no prazo de 10 (dez) dias contados da data de entrega do Laudo de Avaliação, o aditamento a este Contrato de forma a refletir no Anexo II o novo valor de liquidação forçada evidenciado no Laudo de Avaliação com relação a cada Imóvel reavaliado, que passará a integrar a definição de "Valor do Imóvel" prevista neste Contrato.

2.1.3. Observado o disposto na Escritura de Emissão da Primeira Emissão em relação às hipóteses de liberação da garantia constituída sobre cada Imóvel nos termos deste Contrato, bem como o disposto na Cláusula 2.1.3.1 abaixo, as Partes acordam que, a todo momento durante a vigência deste Contrato, a soma do valor agregado de liquidação forçada dos Imóveis Alienados Fiduciariamente (conforme definido nas Escrituras de Emissão), conforme verificado pelo Agente Fiduciário, anualmente, com base nos respectivos Laudos de Avaliação ("Valor de Liquidação Forçada dos Imóveis"), deverá corresponder a, no mínimo, o montante resultante da seguinte soma (i) 100% (cem por cento) do saldo devedor do valor nominal unitário da totalidade das Debêntures da Primeira Emissão e das Debêntures da Segunda Emissão, acrescido de (ii) a Remuneração das Debêntures da Primeira Emissão e Remuneração das Debêntures da Segunda Emissão, em todos os casos, conforme incorridas até a respectiva data de verificação, (iii) dos Encargos Moratórios das Debêntures da Primeira Emissão e dos Encargos Moratórios das Debêntures da Segunda Emissão, em todos os casos conforme incorridas até a respectiva data de verificação, e (iii) do saldo da Remuneração Adicional (tal somatório, o "Limite Mínimo").

2.1.3.1. Caso, após a integral quitação das Debêntures da Primeira Emissão, o Valor de Liquidação Forçada dos Imóveis, conforme Laudo de Avaliação dos Imóveis emitido em até 3 (três) meses contados da data em que ocorrer a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, exceda o Limite Mínimo (o valor de tal excesso, o "Valor Excedente"), a Alienante poderá solicitar ao Agente Fiduciário, mediante envio de notificação escrita, a liberação de Imóveis cujo valor de liquidação forçada do Imóvel seja inferior ou equivalente ao Valor Excedente, observado que o Agente Fiduciário deverá realizar tal liberação desde que, (i) pro forma tal liberação, o Limite Mínimo continue sendo cumprido; (ii) não tenha ocorrido e esteja em curso um inadimplemento de obrigação pecuniária ou evento que, mediante notificação ou decurso de tempo, possa se tornar um Evento de Inadimplemento de uma obrigação pecuniária; e (iii) nenhum dos Imóveis Alienados Fiduciariamente seja, no momento da liberação, objeto de penhora, arresto, sequestro, bloqueio, arrolamento ou qualquer medida judicial ou administrativa de efeito similar. O Agente Fiduciário (agindo conforme instruções dos Debenturistas da Segunda Emissão, reunidos em assembleia geral) e a Companhia escolherão, em comum acordo, qual(is) do(s) Imóveis será(ão) liberado(s), podendo o Agente Fiduciário inclusive (agindo conforme instruções dos Debenturistas da Segunda Emissão, reunidos em assembleia geral) liberar determinados Imóveis sem que alguma das condições para liberação previstas nos itens (i) a (iii) acima esteja sendo observada, a seu exclusivo critério. A liberação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ocorrerá apenas mediante definição, entre as Partes, dos Imóveis que serão objeto da referida liberação. O Agente Fiduciário se compromete a envidar melhores esforços para celebrar termo de liberação do Imóvel Alienado Fiduciariamente que seja designado como o Imóvel a ser liberado nos termos desta Cláusula em até 15 (quinze) dias da data em que for designado o Imóvel que será liberado.

2.1.4. As matrículas, escrituras, convenções de condomínio e/ou outros documentos representativos dos Imóveis (os "Documentos Comprobatórios") deverão ser obrigatoriamente mantidos na sede da Alienante e incorporam-se automaticamente à presente garantia. Fica desde já esclarecido que, para os efeitos da presente alienação fiduciária em garantia, a Alienante deterá a posse direta dos Documentos Comprobatórios, observado que a propriedade fiduciária e posse indireta dos Imóveis serão detidas pelo Agente Fiduciário.

2.1.5. Qualquer acessão ou benfeitoria existente ou introduzida nos Imóveis, independentemente da espécie ou natureza, incorpora-se e incorporar-se-á automaticamente aos mesmos, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou

benefitorias o presente ônus, não podendo a Alienante ou qualquer terceiro invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

2.2. Nos termos dos artigos 1.367 e 1.425 do Código Civil, caso a garantia prestada pela Alienante por força deste Contrato (i) venha a se deteriorar, ser objeto de penhora, arresto, sequestro, bloqueio, arrolamento ou qualquer medida judicial ou administrativa de efeito similar, ou (ii) por qualquer motivo, torne-se insuficiente de modo que Valor de Liquidação Forçada dos Imóveis seja inferior ao Limite Mínimo (cada um, um "Evento de Reforço"), a Alienante ficará obrigada a substituir ou reforçar a presente garantia, de modo a recompor integralmente a garantia ora prestada (o "Reforço de Garantia"). Para tal fim, a Alienante deverá, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contado da ocorrência de qualquer Evento de Reforço ou, ainda, contados da data de recebimento, pela Alienante, de notificação efetuada pelo Agente Fiduciário informando a ocorrência de um Evento de Reforço, entregar ao Agente Fiduciário relação de ativos a serem alienados ou cedidos fiduciariamente em garantia para fins de Reforço de Garantia ("Proposta de Reforço"), e, mediante aprovação da respectiva Proposta de Reforço pelo Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda Emissão), a seu exclusivo critério, celebrar com o Agente Fiduciário, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados de tal aprovação, o documento necessário para implementar o Reforço de Garantia, observado que (a) os ativos acima referidos deverão ser de titularidade da Alienante, da Emissora, de qualquer Fiador ou de terceiros previamente aprovados pelo Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda Emissão), de natureza igual ou diversa da dos Imóveis, (b) o Reforço de Garantia deverá ser implementado, mediante a obtenção de todos os registros e adoção de todas as demais providências exigidos pela legislação aplicável, em até 30 (trinta) dias corridos contados da data da celebração do documento necessário para implementar o Reforço de Garantia (observado o disposto na Cláusula 2.5.1 abaixo), o qual deverá identificar os novos ativos cedidos ou alienados fiduciariamente e integrará este Contrato ou novo contrato celebrado para tal fim, conforme o caso, para todos os fins e efeitos, e (c) caso a Proposta de Reforço não seja aprovada pelo Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda Emissão), a Alienante deverá apresentar, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do envio de notificação pelo Agente Fiduciário nesse sentido, proposta de Reforço de Garantia final contendo a relação de outros ativos a serem alienados ou cedidos fiduciariamente em garantia para fins de Reforço de Garantia, que não aqueles integrantes da Proposta de Reforço não aprovada, sendo certo que, caso os bens objeto da nova proposta de Reforço de Garantia não sejam aceitáveis ao Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda Emissão), ficará configurado um Evento de Inadimplemento (conforme abaixo definido nas Escrituras de Emissão).

2.3. Até a quitação integral das Obrigações, a Alienante se obriga a adotar todas as medidas e providências necessárias para assegurar que o Agente Fiduciário e os Debenturistas mantenham a propriedade fiduciária e a posse indireta dos Imóveis.

2.4. Na hipótese de inadimplemento ou ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento, o Agente Fiduciário poderá (mas não estará obrigado a) exercer todos os direitos e prerrogativas previstos neste Contrato, nos demais Documentos da Operação ou em lei.

2.5. Este Contrato será levado a registro nos competentes cartórios de Registro de Imóveis da comarca do município de localização de cada Imóvel, devendo a Alienante (i) no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura, entregar ao Agente Fiduciário cópia dos protocolos dos pedidos de registro deste Contrato nos competentes cartórios e evidência da correspondente prenotação da alienação fiduciária em garantia ora outorgada, e (ii) no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura deste Contrato, entregar ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original deste Contrato devidamente registrado, observado o disposto nas Cláusulas 2.5.1 e 2.5.2 abaixo, acompanhada das matrículas atualizadas de cada um dos Imóveis evidenciando o registro da alienação fiduciária em garantia ora outorgada, conferindo ao Agente Fiduciário a propriedade fiduciária dos Imóveis, livres e desembaraçados de todos e quaisquer Ônus (exceto pelos Ônus Existentes, conforme aplicável), assumindo a Alienante os custos e despesas com o referido registro. Qualquer alteração a este Contrato será levada a registro nos cartórios competentes imediatamente, devendo ser entregue ao Agente Fiduciário comprovação da plena formalização de tal registro, em forma e teor razoavelmente satisfatórios a esta, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura do respectivo aditamento a este Contrato, assumindo a Alienante os custos e despesas com os referidos registros.

2.5.1. Em caso de formulação de exigências por qualquer dos competentes cartórios de Registro de Imóveis, atraso no registro por parte de tal cartório ou paralisação nos serviços prestados por tal cartório, o Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda Emissão) poderá prorrogar o prazo de 30 (trinta) dias acima referido pelo número de dias que de boa-fé julgar apropriado, levando-se em consideração, dentre outros fatores, o prazo necessário para fins de cumprimento de eventuais exigências formuladas por tal cartório e/ou a data esperada para encerramento das paralisações, conforme aplicável.

2.5.2. Caso o registro deste Contrato ou de qualquer aditamento a este Contrato não possa ser efetivado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da respectiva prenotação, a Alienante deverá, (i) antes do término de tal prazo, providenciar a renovação da prenotação da alienação fiduciária ora outorgada, e (ii) no prazo de 30 (trinta) dias contados da renovação da prenotação, entregar ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original deste Contrato ou de qualquer aditamento devidamente registrado, acompanhada das matrículas atualizadas dos Imóveis, conforme especificado no item (ii) da Cláusula 2.5 acima.

2.5.3. Para fins de registro, a Alienante apresenta, neste ato, as certidões abaixo listadas ("Certidões"), obrigando-se a apresentar as demais certidões eventualmente exigidas pelo Cartório de Registro de Imóveis onde cada Imóvel está matriculado e que sejam necessárias ao registro deste Contrato:

- (a) Certidão da matrícula completa de cada Imóvel, cuja cópia integra o Anexo II ao presente Contrato;
- (b) Certidão Conjunta Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa, conforme o caso, de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida, em nome da Alienante, conjuntamente pela Receita Federal do Brasil e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, cuja cópia integra o Anexo III ao presente Contrato; e
- (c) Certidão Negativa de Tributos Imobiliários de cada Imóvel emitida pela Prefeitura Municipal, cuja cópia integra o Anexo IV ao presente Contrato.

2.6. Para os fins legais, as Partes resumem no Anexo I a este Contrato as principais condições financeiras das Obrigações, sem prejuízo da descrição constante das Escrituras de Emissão.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

3.1. A alienação fiduciária dos Imóveis não implica a transferência para o Agente Fiduciário de qualquer das obrigações ou responsabilidades que cabem à Alienante, inclusive, sem limitação, as obrigações assumidas pela Alienante no âmbito dos autos dos processos nº 001/1.05.0337845-7 (CNJ 3378451-77.2005.8.21.0001) e nº 001/1.05.0345683-0 em trâmite perante a 6ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central de Porto Alegre ("Execução Fiscal ICMS"), permanecendo esta como única responsável pelas obrigações e pelos deveres que lhe são imputáveis na forma da lei e deste Contrato (inclusive custos de transferência dos Imóveis por força da execução deste Contrato).

3.1.1. Enquanto não ocorrer um Evento de Inadimplemento, a Alienante permanecerá na posse direta dos Imóveis, podendo utilizá-los livremente (desde que no curso ordinário de seus negócios), por sua conta e risco, assumindo toda a responsabilidade por sua utilização, guarda e conservação, e se incumbindo de arcar com todos os tributos, seguros e demais custos incidentes sobre os Imóveis e sobre sua utilização.

3.2. Na hipótese de desapropriação, total ou parcial, de qualquer dos Imóveis, o Agente Fiduciário, como proprietário na qualidade de representante dos Debenturistas, ainda que em caráter resolúvel, será o único e exclusivo beneficiário da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante em face de tal Imóvel, a qual será aplicada integralmente no pagamento das Obrigações, seguindo a ordem de pagamento estipulada na Cláusula 6.2 abaixo.

3.2.1 Se, no dia de seu recebimento pelo Agente Fiduciário, a indenização acima tratada for (a) superior ao valor da Obrigação Garantida referente ao respectivo Imóvel, a importância que sobejar será entregue à Alienante, na forma disciplinada neste Contrato; ou (b) inferior ao valor da Obrigação Garantida referente ao respectivo Imóvel, a Alienante, a Emissora e os Fiadores continuarão obrigados pelo saldo remanescente, devendo pagá-lo de imediato ou proceder ao Reforço de Garantia, nos termos da Cláusula 2.2 acima, sendo certo que se o montante da indenização efetivamente recebido pelo Agente Fiduciário não for suficiente para a quitação da totalidade das Obrigações, a presente garantia sobre os demais Imóveis permanecerá em pleno vigor e efeito.

3.3. Todas e quaisquer despesas, débitos, ou qualquer tipo de custos, de natureza ordinária ou extraordinária com relação aos Imóveis, incluindo, sem limitação, despesas relativas a (a) cota condominial, manutenção, segurança, conservação, tributos, tais como Imposto de Propriedade Territorial Urbana - IPTU, (b) contingências, multas, penalidades e demais custos de qualquer natureza, ou (c) a quaisquer outros impostos, taxas, contribuições e encargos que possam incidir sobre os Imóveis, e pagamentos devidos aos demais prestadores de serviço público como luz, água, gás e telefone, serão suportados exclusivamente pela Alienante, de maneira que o Agente Fiduciário fica, desde já, desobrigado a efetuar qualquer tipo de pagamento referente a quaisquer despesas referentes aos Imóveis, durante a vigência deste Contrato.

3.4. O Agente Fiduciário, neste ato, reconhece que todo e qualquer ato ou medida que deva tomar com base em instruções dos Debenturistas será tomado com base nas instruções dos Debenturistas da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, com base nas instruções dos Debenturistas da Segunda Emissão.

4. OBRIGAÇÕES DA ALIENANTE

4.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação, a Alienante obriga-se a:

- (a) a seu exclusivo custo e despesas, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues ao Agente Fiduciário todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros Documentos Comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que o Agente Fiduciário possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para (i) proteger os Imóveis, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;
- (b) cumprir, mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pelo Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda Emissão) na qual se declare que ocorreu e persiste um inadimplemento ou um Evento de Inadimplemento, todas as instruções razoáveis por escrito emanadas do Agente Fiduciário para regularização das obrigações inadimplidas ou do Evento de Inadimplemento ou para excussão da garantia aqui constituída;
- (c) não celebrar qualquer contrato ou praticar qualquer ato que possa restringir os direitos ou a capacidade do Agente Fiduciário de ceder, receber ou de qualquer outra forma dispor dos Imóveis, no todo ou em parte, nos termos deste Contrato e da legislação aplicável, após a ocorrência de um Evento de Inadimplemento;
- (d) manter a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, exequível, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e os Imóveis livres e desembaraçados de todos e quaisquer Ônus (exceto pelos Ônus Existentes, conforme aplicável);
- (e) manter todas as autorizações e licenças necessárias à (i) devida situação cadastral dos Imóveis; e (ii) assinatura deste Contrato e dos demais Documentos da Operação bem como ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- (f) cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas neste Contrato e em qualquer outro Documento da Operação;
- (g) não Transferir (conforme definido nas Escrituras de Emissão) ou constituir qualquer Ônus sobre os Imóveis em favor de quaisquer terceiros, independentemente de qualquer tipo de subordinação ou direito de preferência, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização por escrito do Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda Emissão), ressalvados os Ônus Existentes, conforme aplicável, e o direito de alugar os Imóveis;

- (h) permanecer na posse e guarda dos Documentos Comprobatórios, assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, o encargo de fiel depositária dos Documentos Comprobatórios, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los, conservá-los, a exibi-los ou entregá-los, conforme o caso, ao Agente Fiduciário e/ou ao juízo competente, quando solicitados, dentro do prazo que lhe for determinado pelo Agente Fiduciário e/ou pelo juízo competente, assim como fornecer todas as informações solicitadas pelo Agente Fiduciário;
- (i) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Imóveis e/ou o cumprimento das Obrigações, inclusive, sem limitação, a Execução Fiscal ICMS, mantendo o Agente Fiduciário informado por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Alienante;
- (j) pagar todos os tributos, emolumentos, taxas, despesas e encargos fiscais ou previdenciários relativos aos Imóveis, incluindo, sem limitação, aqueles relativos ao seu uso, os encargos legais e tributos imputáveis aos Imóveis;
- (k) pagar ou reembolsar ao Agente Fiduciário e aos Debenturistas, mediante solicitação, quaisquer tributos de transferência ou outros tributos relacionados à presente garantia e sua excussão ou incorridos com relação a este Contrato, bem como indenizar e isentar o Agente Fiduciário de quaisquer valores que o Agente Fiduciário eventualmente seja obrigado a pagar no tocante aos referidos tributos;
- (l) prestar ao Agente Fiduciário (inclusive para informação aos Debenturistas), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou, no caso da ocorrência de um Evento de Inadimplemento, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do Evento de Inadimplemento, todas as informações que possam ser razoavelmente solicitadas pelo Agente Fiduciário, inclusive, sem limitação, as informações aplicáveis à Execução Fiscal ICMS;
- (m) atualizar o Agente Fiduciário de qualquer movimentação relacionada à Execução Fiscal ICMS;
- (n) informar ao Agente Fiduciário (inclusive para informação aos Debenturistas), no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de cada evento ou situação, os detalhes de qualquer litígio, arbitragem ou processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento, iminente, fato, evento ou controvérsia que afete ou possa vir a afetar os Imóveis ou a capacidade da Alienante de cumprir suas obrigações decorrentes deste Contrato ou dos demais Documentos da Operação;
- (o) apresentar as Certidões atualizadas em até 15 (quinze) dias contados da solicitação pelo Agente Fiduciário; e
- (p) contabilizar a presente alienação fiduciária em sua escrituração.

4.2. Para fins deste Contrato, fica acordado desde já que o Agente Fiduciário, os Debenturistas ou qualquer terceiro por eles designado estão autorizados a, a qualquer tempo dentro do horário comercial, mediante aviso prévio à Alienante com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis: (i)

inspecionar e verificar a condição dos Imóveis; e (ii) inspecionar e obter cópia dos Documentos Comprobatórios, inclusive de documentação relativa ao pagamento de todos e quaisquer tributos incidentes sobre os Imóveis.

4.3. A Alienante obriga-se, ainda, a, no caso de ocorrência de um Evento de Inadimplemento, não obstar (e fazer com que suas Afiliadas (conforme definido nas Escrituras de Emissão) e seus respectivos diretores, conselheiros e outros membros da administração, empregados, agentes e prepostos não obstem) todos e quaisquer atos que sejam necessários ou convenientes à excussão desta garantia conforme estabelecido neste Contrato.

4.4. Este Contrato e todas as obrigações da Alienante relativas a este Contrato permanecerão em vigor enquanto não estiverem integralmente quitadas todas as Obrigações. Caso, por qualquer motivo, qualquer pagamento relativo às Debêntures e/ou aos Documentos da Operação venha a ser restituído ou revogado compulsoriamente, este Contrato recuperará automaticamente sua vigência e eficácia, devendo ser cumprido em todos os seus termos, considerando-se, nessa situação, como tendo ocorrido um Evento de Inadimplemento.

5. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

5.1. Sem prejuízo e em adição às declarações prestadas nos demais Documentos da Operação, a Alienante presta, nesta data e na data da celebração de qualquer aditamento ao presente Contrato, as seguintes declarações ao Agente Fiduciário:

- (a) é sociedade limitada devidamente constituída de acordo com as leis brasileiras, possuindo todos os poderes, capacidade e autoridade para celebrar este Contrato e assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas;
- (b) está devidamente autorizada a celebrar este Contrato, bem como a cumprir suas obrigações aqui previstas. A celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações não violam nem violarão (i) os documentos societários e constitutivos da Alienante; ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável à Alienante ou qualquer de suas Afiliadas, nem constituem ou constituirão inadimplemento, nem importam ou importarão em vencimento antecipado de qualquer contrato, instrumento, acordo, empréstimo ou documento de que seja parte;
- (c) este Contrato foi devidamente firmado por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas, incluindo o poder de outorgar mandatos, constituindo este Contrato obrigações lícitas e válidas, exequíveis contra a Alienante, em conformidade com seus termos, observadas as leis de falência, insolvência, recuperação judicial ou extrajudicial e leis similares aplicáveis que afetem direitos de credores de modo geral, constituindo este Contrato título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil);
- (d) todas as autorizações e medidas de qualquer natureza que sejam necessárias à celebração e ao cumprimento deste Contrato, no que toca (i) à validade do mesmo; (ii) à criação e à manutenção do ônus sobre os Imóveis; e (iii) à sua exequibilidade, foram obtidas ou tomadas, sendo válidas e estando em pleno vigor e efeito;

- (e) os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de todos e quaisquer Ônus, exceto pela alienação fiduciária decorrente deste Contrato e pelos Ônus Existentes, conforme aplicável. Não existem quaisquer restrições à constituição da alienação fiduciária ora contratada, em qualquer acordo, contrato, convenção ou avença de que a Alienante seja parte, nem quaisquer obrigações ou discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento de qualquer natureza que vedem, restrinjam, reduzam ou limitem, de qualquer forma, a constituição, manutenção ou eventual excussão da presente garantia sobre os Imóveis;
- (f) o exercício de suas atividades e negócios obedece às normas e regulamentos que lhe são aplicáveis, e possui atualizados e em pleno vigor na presente data, todos os alvarás, licenças (inclusive ambientais) e autorizações dos órgãos federais, estaduais e municipais exigíveis e necessários à sua boa ordem legal, administrativa, ao desenvolvimento de suas atividades e negócios e à celebração dos Documentos da Operação, exceto por aqueles alvarás, licenças ou autorizações que não sejam considerados materiais para o desenvolvimento de suas atividades, ou cuja ausência não gere a expectativa de qualquer Efeito Adverso Relevante (conforme definido nas Escrituras de Emissão);
- (g) os Imóveis são de titularidade única e exclusiva da Alienante;
- (h) os Imóveis, enquanto alienados fiduciariamente em garantia nos termos deste Contrato ou no caso de inadimplemento das Obrigações, são e sempre serão de titularidade (fiduciária ou plena, respectivamente) única e exclusiva do Agente Fiduciário;
- (i) com exceção da Execução Fiscal ICMS, não existem quaisquer ações ou procedimentos judiciais, administrativos ou arbitrais, de qualquer natureza, que possam colocar em risco os Imóveis, causar um Efeito Adverso Relevante e/ou afetar de forma relevante e negativamente as suas atividades ou a capacidade de cumprimento de suas Obrigações;
- (j) a Alienante não tem conhecimento de (i) ações judiciais ou processos de desapropriação, usucapião, e/ou quaisquer outros questionamentos relativos à posse ou à propriedade dos Imóveis; nem (ii) débitos ou processos judiciais ou administrativos com o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, ou qualquer outra autoridade ambiental que possam vir a afetar a presente garantia;
- (k) os Imóveis (i) são urbanos, (ii) não estão situados na fronteira brasileira, tampouco em terras de ocupação indígena ou quilombola, conforme a legislação aplicável, (iii) não possuem restrições ao uso, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido a inserção em APA (Área de Preservação Ambiental) ou APP (Área de Preservação Permanente); e (iv) não são objeto de quaisquer restrições de caráter urbanístico, ambiental, sanitário, viário e/ou de segurança que, em qualquer caso, impeçam a sua ocupação, utilização e/ou comercialização;
- (l) a captação de recursos mediante a emissão das Debêntures beneficiará, direta ou indiretamente, a Alienante; e

- (m) a constituição da presente garantia será realizada no melhor interesse da Alienante, não sendo outorgada pela Alienante a título gratuito ou para benefício exclusivo das operações da Emissora.

5.2. A Alienante compromete-se a notificar prontamente o Agente Fiduciário na ocorrência de qualquer Evento de Reforço ou notificação de arresto, penhora ou medida com efeito similar, no todo ou em parte, de qualquer dos Imóveis, instauração de qualquer processo executivo referente a qualquer dos Imóveis, no todo ou em parte, ou nomeação de administrador judicial para administrar os bens da Alienante, incluindo os Imóveis, no todo ou em parte, e também caso qualquer procedimento ou demanda similar seja instaurado ou iniciado com relação a qualquer dos Imóveis, no todo ou em parte, comprometendo-se ainda a notificar os terceiros que tenham instaurado ou requerido os mesmos, ou qualquer administrador judicial nomeado, da existência da alienação fiduciária em garantia aqui constituída em favor do Agente Fiduciário, assim como a tomar, às suas próprias expensas, todas as medidas razoáveis e tempestivas destinadas a encerrar prontamente tais procedimentos, demandas e/ou constringções sem qualquer prejuízo à garantia ora constituída, à integridade dos Imóveis e/ou à eventual realização dos Reforços de Garantia previstos neste Contrato.

5.3. As declarações prestadas pela Alienante neste Contrato subsistirão até o pagamento integral das Obrigações, ficando ela responsável por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade ou inexatidão de tais declarações, sem prejuízo do direito do Agente Fiduciário de declarar vencidas antecipadamente as Obrigações e da execução da presente garantia, total ou parcialmente. As declarações prestadas neste Contrato são em adição e não em substituição àquelas prestadas nos demais Documentos da Operação.

5.4 A Alienante indenizará e reembolsará o Agente Fiduciário, os Debenturistas, bem como seus respectivos sucessores, cessionários, acionistas, cotistas, administradores e gestores ("Partes Indenizadas"), e manterá as Partes Indenizadas isentas de qualquer responsabilidade, por qualquer perda, lucro cessante, danos diretos e indiretos, custos e despesas de qualquer tipo, incluindo, sem limitação, as despesas comprovadas com honorários advocatícios, que possam ser incorridos por referidas Partes Indenizadas em relação a qualquer falsidade ou incorreção quanto a qualquer informação, declaração ou garantia prestada neste Contrato ou nos demais Documentos da Operação ou em razão da consolidação e eventual venda em excussão da garantia aqui outorgada. Tais indenizações e reembolsos serão devidos sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado dos Documentos da Operação.

6. EXCUSSÃO DA GARANTIA

6.1. Sem prejuízo e em adição a outras cláusulas deste Contrato, mediante a ocorrência (i) do vencimento de Obrigações devidas na Data de Vencimento sem pagamento; (ii) do vencimento antecipado automático de Obrigações nos termos das Escrituras de Emissão; ou (iii) de declaração do vencimento antecipado de Obrigações nos termos da Escritura de Emissão da Primeira Emissão e/ou da Escritura de Emissão da Segunda Emissão, a Alienante será intimada, a requerimento do Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda Emissão), no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, pelos oficiais dos competentes Registros de Imóveis, ou quem estes indicarem, a pagar, no prazo de 15 (quinze) dias, as Obrigações, incluídos os valores de valor nominal unitário das Debêntures, remuneração das Debêntures, prêmios por vencimento antecipado das Debêntures, prêmio por amortização extraordinária das Debêntures, prêmio por resgate

antecipado, Remuneração Adicional, encargos moratórios das Debêntures, encargos contratuais e legais, tributos, além das despesas de cobrança e intimação.

6.1.1. Purgada a mora em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis em montante equivalente ao saldo devedor das Obrigações, convalidará o presente Contrato, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, os oficiais dos competentes Registros de Imóveis entregarão ao Agente Fiduciário as importâncias recebidas da Alienante, deduzidas as despesas dos oficiais dos Registros de Imóveis.

6.1.1.1. Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária de qualquer Imóvel em nome do Agente Fiduciário, é assegurado à Alienante pagar o saldo devedor das Obrigações, hipótese em que convalidará o presente Contrato.

6.1.2. Decorrido o prazo de que trata a Cláusula 6.1 acima sem a purgação da mora pela Emissora e/ou pelos Fiadores, os oficiais dos competentes Registros de Imóveis, certificando esse fato, promoverão a averbação, nas matrículas dos Imóveis, da consolidação da propriedade em nome do Agente Fiduciário, à vista da prova do pagamento, por este, do imposto de transmissão *inter vivos*, com recursos previamente disponibilizados pelos Debenturistas.

6.1.3. Consolidada a propriedade em nome do Agente Fiduciário, a Alienante pode, com a anuência do Agente Fiduciário, dar seu direito eventual ao(s) Imóvel(is) em pagamento da Dívida relativamente ao(s) Imóvel(is) em questão, dispensados os procedimentos previstos no artigo 27 da Lei 9.514/97. Não havendo anuência do Agente Fiduciário, os Imóveis serão alienados a terceiros, da seguinte forma: (a) a alienação far-se-á sempre por leilão público extrajudicial; (b) o primeiro leilão público realizar-se-á dentro de 30 (trinta) dias contados da data da averbação da consolidação da plena propriedade em nome do Agente Fiduciário; e (c) o segundo leilão público, se necessário, realizar-se-á dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão, na forma da lei, reservando-se, desde já, ao Agente Fiduciário, o direito de proceder, às expensas da Alienante, a avaliação dos Imóveis.

6.1.4. Os 2 (dois) leilões públicos serão objeto de edital único, que será publicado, por 3 (três) dias, em jornal de grande circulação no(s) município(s) onde se situa(m) o(s) Imóvel(is) leiloado(s). O primeiro leilão será realizado em 10 (dez) dias contados da primeira publicação. Assim, à vista da legislação aplicável, a primeira publicação deverá se dar, no máximo, 20 (vinte) dias após a data da averbação da consolidação plena da propriedade em nome do Agente Fiduciário.

6.1.5. O segundo leilão público será realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão, sempre que, no primeiro leilão público, o maior lance oferecido para o(s) Imóvel(is) leiloado(s) for inferior ao seu respectivo valor convencionado conforme Cláusula 2.1.1 acima, observado que, caso o valor do(s) Imóvel(is) leiloado(s) convencionado conforme Cláusula 2.1.1 acima seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do Agente Fiduciário (o "Valor do(s) Imóvel(is) para ITBI"), tal Valor do(s) Imóvel(is) para ITBI será o valor mínimo para efeito de venda do(s) Imóvel(is) leiloado(s) no primeiro leilão.

6.1.6. Para os fins do disposto nas Cláusulas 6.1.4 e 6.1.5 acima, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados à Alienante mediante correspondência entregue conforme a Cláusula 7 abaixo, inclusive por endereço eletrônico.

6.1.7. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do Agente Fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Alienante o direito de

preferência para adquirir o(s) Imóvel(is) leiloado(s) por preço correspondente ao valor da Dívida e das Despesas (conforme definidas abaixo), pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do Agente Fiduciário, incumbindo, também, à Alienante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do(s) Imóvel(is) leiloado(s) de que trata esta cláusula, inclusive custas e emolumentos.

6.1.8. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da Dívida e das Despesas (conforme definidas abaixo), relativamente ao(s) Imóvel(is) em questão. Não sendo oferecido lance no valor aqui estabelecido, o(s) Imóvel(is) em questão permanecerá(ão) na propriedade do Agente Fiduciário, que (a) conferirá à Alienante quitação com relação à parcela correspondente à Obrigação Garantida referente ao(s) respectivo(s) Imóvel(is), a ser conferida pelo Agente Fiduciário no prazo de 5 (cinco) dias a contar da realização do segundo leilão, mediante termo próprio; e (b) poderá optar por alienar o(s) Imóvel(is) em questão pelo preço e nos termos e condições que julgar apropriado (agindo conforme decisão dos Debenturistas da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda Emissão). A esse respeito, a Alienante desde já, em caráter irrevogável e irretratável, reconhece como líquido, certo e exigível o saldo devedor remanescente após a quitação parcial aqui referida.

6.1.9. Para fins dos leilões extrajudiciais referidos na Cláusula 6.1.3 e para todos os fins da Lei 9.514/97, as Partes adotam os seguintes conceitos:

- (i) Dívida - com relação a cada Imóvel, é o valor da Obrigação Garantida referente ao respectivo Imóvel, acrescido das seguintes quantias (a "Dívida"):
 - (A) caso o(s) Imóvel(is) objeto do leilão esteja(m) coberto(s) por seguro, despesas dos prêmios de seguro sobre tal(is) Imóvel(is) vencidos e não pagos até a data do leilão, se for o caso;
 - (B) despesas de contas de água, luz e gás vencidas e não pagas à data do leilão, se for o caso;
 - (C) Imposto de Propriedade Territorial Urbana - IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes sobre o(s) Imóvel(is) objeto do leilão vencidos e não pagos à data do leilão, se for o caso;
 - (D) imposto de transmissão e que eventualmente tenham sido pagos pelo Agente Fiduciário ou pelos Debenturistas em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento da Emissora e/ou de qualquer Fiador; e
 - (E) despesas com a consolidação da propriedade em nome do Agente Fiduciário.
- (ii) Despesas - o valor das despesas é o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão para venda do(s) Imóvel(is) objeto do leilão (as "Despesas"), compreendidos, entre outros:
 - (A) os encargos e custas de intimação da Alienante;

- (B) os encargos e custas com publicação dos editais;
- (C) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas de boa-fé pelo Agente Fiduciário ou pelos Debenturistas, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato, bem como taxas, tributos, despesas e tarifas bancárias para remessa de recursos para o exterior, devidamente comprovadas mediante apresentação dos respectivos comprovantes; e
- (D) a comissão do leiloeiro.

6.1.10. Se qualquer Imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda Emissão), devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade no Agente Fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica no respectivo contrato de locação, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

6.1.10.1. Excetua-se da regra mencionada na Cláusula 6.1.10, o(s) Imóvel(is) com destinação hoteleira, inclusive aqueles com destinação residencial ou comercial, desde que integrantes de pool hoteleiro ou pool de locação (flats residenciais e condo-hotéis), inclusive em caso de multipropriedade, *fractional* ou *timeshare*, hipóteses nas quais deverá ocorrer apenas a comunicação da transferência da titularidade do(s) Imóvel(is) e atualização dos dados cadastrais, visando à administração de receitas e despesas relacionadas à exploração do(s) Imóvel(is), objeto da consolidação da propriedade pelo Agente Fiduciário.

6.1.11. A Alienante será, ademais, responsável pelo pagamento de todos os tributos, impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o(s) Imóvel(is) objeto do leilão, cuja posse tenha sido transferida para o Agente Fiduciário, nos termos desta Cláusula 6.1, até a data em que o Agente Fiduciário vier a ser imitado na posse do(s) respectivo(s) Imóvel(is).

6.1.12. Sem prejuízo do disposto acima, no dia seguinte à consolidação da propriedade do(s) Imóvel(is) em nome do Agente Fiduciário, a Alienante entregará o(s) Imóvel(is), livre(s) e desimpedido(s) de pessoas e coisas, sob pena de pagamento ao Agente Fiduciário, ou àquele que tiver adquirido o(s) Imóvel(is) em leilão, de taxa de ocupação do(s) Imóvel(is), por mês ou fração, no valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97 (valor do(s) Imóvel(is) para efeito de venda em público leilão), computada e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do Agente Fiduciário até a data em que o Agente Fiduciário, ou seus sucessores, for imitado na posse do(s) Imóvel(is), sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento: (a) de todas as despesas de condomínio, mensalidades associativas, água, luz e gás, incorridas após a data da realização do público leilão, bem como impostos, taxas e foros; e (b) de todas as despesas necessárias à reposição do(s) Imóvel(is) ao estado em que o recebeu.

6.1.13. Não ocorrendo a desocupação do(s) Imóvel(is) no prazo e forma ajustados, o Agente Fiduciário, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do(s) Imóvel(is) em leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se a Alienante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, por ordem

judicial para desocupação, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome do Agente Fiduciário, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do(s) Imóvel(is) no leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste Contrato.

6.2. Os recursos apurados de acordo com o disposto na Cláusula 6.1 acima com relação à venda de cada Imóvel, na medida em que forem recebidos pelo Agente Fiduciário, ou por quem este indicar, deverão ser aplicados na liquidação das Obrigações, até o limite da parcela correspondente à Obrigação Garantida referente ao respectivo Imóvel, observado que tais recursos serão aplicados: (i) primeiramente no pagamento das Obrigações decorrentes das Debêntures da Primeira Emissão, seguindo a ordem de pagamentos prevista na Escritura de Emissão da Primeira Emissão, e (ii) após o pagamento referido no item (i) acima, eventual excesso será aplicado no pagamento das Obrigações decorrentes das Debêntures da Segunda Emissão, seguindo a ordem de pagamentos prevista na Escritura de Emissão da Segunda Emissão, ficando o Agente Fiduciário autorizado desde já, em caráter irrevogável e irretratável, a realizar todas as operações, movimentações e transferências que entender necessárias ou convenientes para tanto, inclusive, mas sem limitação, operações de câmbio. Eventual excesso será devolvido à Alienante, no prazo de 5 (cinco) dias contados da data da venda do respectivo Imóvel, sem que isso implique, de qualquer forma, em quitação com relação às demais Obrigações para com o Agente Fiduciário e os Debenturistas decorrentes dos Documentos da Operação.

6.3. Os Imóveis somente serão liberados após comprovada a liquidação integral das Obrigações, mas a formalização da resolução da propriedade fiduciária (mediante o cancelamento do registro da propriedade fiduciária na respectiva matrícula imobiliária), conforme aplicável, com a consequente consolidação na Alienante da plena propriedade dos Imóveis, far-se-á à luz de um termo de quitação, a ser emitido no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da liquidação total das Obrigações, conforme o artigo 25, parágrafo 2º, da Lei 9.514/97, observado que o cancelamento do registro da propriedade fiduciária na matrícula imobiliária de qualquer Imóvel objeto da liberação parcial aqui referida, com a consequente consolidação na Alienante da plena propriedade de tal Imóvel, far-se-á à luz de um termo de liberação, a ser emitido no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de tal liberação nos termos das Escrituras de Emissão.

6.4. A excussão dos Imóveis na forma aqui prevista será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou fidejussória, concedida pela Emissora, pelos Fiadores ou terceiros nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, e poderá ser promovida em relação a todos ou quaisquer Imóveis, em conjunto ou separadamente, a critério do Agente Fiduciário e dos Debenturistas.

7. NOTIFICAÇÃO

7.1. Todas as comunicações realizadas nos termos deste Contrato devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou comprovante de entrega do serviço de correspondência utilizado. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu envio seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado:

I. para a Alienante:

DEBIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Av. Severo Dullius, 1395, conjunto 401, São João
90200-310 Porto Alegre, RS

At.: Sr. Paulo Cesar Lopes de Costa
Telefone: (51) 2121-4000
Email: Paulo.costa@medabil.com.br

II. para o Agente Fiduciário:

VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, sala 1401
CEP 04534-002 – São Paulo, SP

At.: Márcio Teixeira / Ana Eugênia de Jesus Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br

ou em outro endereço ou endereçados a outros indivíduos conforme tenha sido especificado por escrito por qualquer pessoa descrita acima à parte que deva enviar ou entregar a notificação nos termos do presente Contrato.

7.2. A Alienante, neste ato e nesta forma, nomeia e autoriza, além dos seus representantes legais, o(s) seu(s) representante(s) acima identificado(s) como seu(s) mandatário(s) com poderes para receber avisos, notificações e quaisquer outras comunicações relativas a este Contrato.

8. RENÚNCIAS E NULIDADE PARCIAL

8.1. Cada Parte reconhece que (i) os direitos e recursos nos termos deste Contrato, e dos demais Documentos da Operação são cumulativos e podem ser exercidos separada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer outros direitos e recursos previstos em lei ou por qualquer outro contrato; (ii) a renúncia, por qualquer Parte, a qualquer desses direitos somente será válida se formalizada por escrito; (iii) a renúncia de um direito será interpretada restritivamente, e não será considerada como renúncia de qualquer outro direito conferido neste Contrato e demais Documentos da Operação; e (iv) a nulidade ou invalidade de qualquer das cláusulas contratuais aqui previstas não prejudicará a validade e eficácia das demais cláusulas e disposições deste Contrato.

8.2. A Alienante não poderá renunciar, novar e/ou dispor de qualquer dos direitos, garantias e prerrogativas de sua titularidade relativos aos Imóveis sem a prévia e expressa autorização, por escrito, do Agente Fiduciário.

9. SOBREVIVÊNCIA E TOLERÂNCIA

9.1. Não obstante a ocorrência de um Evento de Inadimplemento, todos os acordos, declarações e garantias contemplados neste Contrato e nos demais Documentos da Operação permanecerão em pleno vigor e efeito até o cumprimento integral das Obrigações, inclusive no tocante às obrigações e aos poderes conferidos ao Agente Fiduciário e aos Debenturistas.

9.2. As Partes concordam que caso, por qualquer motivo, a garantia estabelecida neste Contrato venha a ser executada parcialmente, todas as condições e cláusulas deste Contrato permanecerão válidas e executáveis, sem prejuízo de tal excussão parcial, até o cumprimento integral das Obrigações.

9.3. A não exigência imediata, por qualquer das Partes, do cumprimento de qualquer dos compromissos recíprocos aqui pactuados, constituir-se-á em mera liberalidade da Parte que assim proceder, não podendo de forma alguma ser caracterizada como novação ou precedente invocável pela outra Parte para obstar o cumprimento de suas obrigações.

10. DESPESAS

10.1. As Partes contratantes autorizam os Oficiais de Registro de Imóveis competentes a efetuar todas as providências necessárias ao registro do presente Contrato, seus aditamentos, termos de liberação e quaisquer outros documentos relativos a este Contrato em relação a cada Imóvel. Observado o disposto nas Escrituras de Emissão, os custos de registro deste Contrato e dos seus eventuais aditamentos e termos de liberação e quaisquer outros documentos relativos a este Contrato nos competentes cartórios de Registro de Imóveis, bem como de quaisquer outros registros que se façam necessários com relação à constituição e eficácia da garantia aqui constituída, serão de responsabilidade única e exclusiva da Alienante, que reconhece desde já como líquidas, certas e exigíveis as notas de débito que venham a ser emitidos pelo Agente Fiduciário para pagamento dessas despesas, as quais deverão ser liquidadas, pela Alienante, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu recebimento, desde que não contenham erros e estejam acompanhadas dos respectivos recibos emitidos pelas respectivas Serventias, não servindo o mero protocolo como comprovante de pagamento.

10.2. A Alienante pagará ou reembolsará o Agente Fiduciário e os Debenturistas, mediante solicitação, de quaisquer tributos de transferência ou outros tributos relacionados à presente garantia, incorridos com relação a este Contrato, bem como indenizará e isentará o Agente Fiduciário e os Debenturistas de quaisquer valores que estes sejam obrigados a pagar no tocante aos referidos tributos, em ambos os casos desde que devidamente comprovados.

11. CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA

11.1. A Alienante não poderá ceder ou transferir, total ou parcialmente, os direitos oriundos deste Contrato ou sua posição contratual neste Contrato a qualquer terceiro, salvo mediante expressa autorização do Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda Emissão).

11.2. Fica assegurado ao Agente Fiduciário o direito de, em qualquer época, ceder ou transferir, total ou parcialmente, os direitos oriundos deste Contrato ou sua posição contratual neste Contrato a qualquer terceiro nos termos e condições das Escrituras de Emissão e dos demais Documentos da Operação, permanecendo integralmente em vigor os direitos do Agente Fiduciário e dos Debenturistas, bem como este Contrato em todos os seus termos em relação aos sucessores e/ou cessionários, sem quaisquer modificações nas demais condições aqui acordadas.

11.3 Fica assegurado aos Debenturistas o direito de, em qualquer época, ceder ou transferir, total ou parcialmente, os direitos oriundos deste Contrato ou sua posição contratual neste Contrato, em decorrência da alienação das Debêntures ou cessão de direitos decorrentes das Escrituras de Emissão, observados os termos das Escrituras de Emissão, permanecendo em vigor os direitos dos Debenturistas, bem como este Contrato em todos os seus termos em relação aos sucessores e/ou cessionários, sem quaisquer modificações nas demais condições aqui acordadas.

12. IRREVOGABILIDADE E SUCESSÃO

12.1. Os direitos e obrigações constituídos por força do presente Contrato obrigam as Partes em caráter irrevogável e irretratável, bem como seus sucessores, endossatários e/ou cessionários a qualquer título, sendo cada Parte responsável pelos atos e omissões de seus respectivos empregados, administradores ou gerentes, prestadores de serviço, contratados ou prepostos, sob qualquer denominação.

13. ALTERAÇÕES

13.1. Todas e quaisquer alterações do presente Contrato somente serão válidas quando celebradas por escrito e assinadas por todas as Partes deste Contrato.

14. FORO

14.1. As Partes elegem o foro da capital do Estado de São Paulo, como competente para conhecer e dirimir eventuais dúvidas e litígios decorrentes do presente Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, podendo o Agente Fiduciário optar, a seu exclusivo critério, pelo foro de domicílio da Alienante e/ou de localização de qualquer dos Imóveis.

15. CONTRATO

15.1. Para todos os fins de direito (inclusive para fins de registro, nos termos do artigo 38 da Lei 9.514/97), o presente Contrato tem força de escritura pública.

E por assim estarem justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato em 4 (quatro) vias de igual teor e conteúdo, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

(Páginas de assinatura e anexos intencionalmente omitidos)

Anexo B ao Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – I

ANEXO I

DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES

(Termos utilizados neste Anexo I que não estiverem definidos aqui ou no Contrato têm o significado que lhes foi atribuído nas Escrituras de Emissão)

1. DEBÊNTURES DA PRIMEIRA EMISSÃO

Valor de Emissão/Principal	R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.
Quantidade/Valor Nominal Unitário	25.000 (vinte e cinco mil) Debêntures, com valor nominal de R\$ 119,89304096 (cento e dezenove reais e oitenta e nove milhões, trezentos e quatro mil e noventa e seis centésimos de milionésimos centavos) cada Debênture, em 3 de agosto de 2023 (" <u>Valor Nominal Unitário</u> ").
Remuneração	<p>(A) Durante o período entre a Data de Integralização e o dia 3 de agosto de 2023 (exclusive) ("<u>Primeiro Período</u>"), 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("<u>Sobretaxa do Primeiro Período</u>" e, em conjunto com a Taxa DI, "<u>Remuneração do Primeiro Período</u>"), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a Data de Vencimento ou a data do efetivo pagamento ou 3 de agosto de 2023, exclusive, o que ocorrer por último; e</p> <p>(B) Durante o período entre 3 de agosto de 2023 (inclusive) e a data da efetiva quitação das Debêntures ("<u>Segundo Período</u>"), 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 21,70% (vinte e um inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("<u>Sobretaxa do Segundo Período</u>" e, em conjunto com a Taxa DI, "<u>Remuneração do Segundo Período</u>"; sendo a Remuneração do Segundo Período, em conjunto com a Remuneração do Período, a "<u>Remuneração</u>" e sendo o termo "Remuneração" interpretado sempre de acordo com a respectiva data em que a correta Remuneração será aplicável), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos, desde 3 de agosto de 2023 ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive.</p>

	22	15/06/2025	100,0000%	Após o Evento de Capitalização
Datas de Pagamento da Remuneração	<p>A Remuneração do Primeiro Período será paga (i) no período entre a Data de Integralização e o dia 13 de março de 2023, semestralmente no dia 13 dos meses de março e setembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 13 de setembro de 2020 e o último em 13 de março de 2023, sendo certo que todos os valores devidos e não pagos referentes à Remuneração do Primeiro Período serão incorporados ao Valor Nominal Unitário das Debêntures por meio do Evento de Capitalização, e (ii) no período entre 13 de março de 2023 e 3 de agosto de 2023, por meio do Evento de Capitalização, em 3 de agosto de 2023.</p> <p>A Remuneração do Segundo Período será paga, durante o período entre 3 de agosto de 2023 (inclusive) e a Data de Vencimento, nos termos da Escritura de Emissão, em parcelas a serem pagas mensalmente, no dia 15 de cada mês, ocorrendo o primeiro pagamento no dia 15 do mês subsequente ao mês em que for verificado o implemento das Condições Suspensivas, o qual será notificado pelo Agente Fiduciário à Companhia, mediante instrução dos Debenturistas, e o último pagamento na Data de Vencimento.</p>			
Remuneração Adicional	<p>Sem prejuízo da Remuneração, caso, até 30 de junho de 2020 (inclusive), não tenha ocorrido o Resgate Antecipado e/ou a liquidação financeira da Operação Permitida, a Emissora deverá pagar aos Debenturistas uma remuneração adicional equivalente à diferença positiva entre (a) R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), atualizados pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão até a data do efetivo pagamento; e (b) o montante efetivamente pago pela Emissora aos Debenturistas a título de Prêmio por Amortização Extraordinária em decorrência de todas as Amortizações Extraordinárias Obrigatórias realizadas até a data do pagamento de tal remuneração adicional, conforme calculado pelo Agente Fiduciário.</p> <p>O saldo da Remuneração Adicional foi incorporado e capitalizado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures.</p>			
Vencimento Antecipado	<p>Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures (sem prejuízo da Fiança), com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i>, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de prêmio no montante equivalente à diferença positiva entre (a) R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais) atualizados pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, e (b) o montante pago pela Emissora aos Debenturistas a título de Prêmio por Amortização Extraordinária em decorrência de todas as Amortizações Extraordinárias Obrigatórias realizadas até a data em que ocorrer o pagamento de tal prêmio, conforme calculado pelo Agente Fiduciário ("<u>Prêmio por Vencimento Antecipado</u>"), sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora e/ou pelos Fiadores nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do vencimento antecipado, sob pena de, em não o fazendo, ficarem obrigados, ainda, ao pagamento dos Encargos</p>			

	Moratórios. O Prêmio por Vencimento Antecipado não será devido se a Emissora já tiver pago integralmente o valor referente à Remuneração Adicional.
Encargos Moratórios	(i) Juros de mora de 2% (dois por cento) ao mês ou fração de mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento).
Demais Encargos	Todos os demais encargos, remunerações, prêmios, despesas, custos, indenizações, honorários, comissões e demais valores devidos pela Emissora e pelos Fiadores, conforme descritos na Escritura de Emissão.

2. DEBÊNTURES DA SEGUNDA EMISSÃO

Valor de Emissão/Principal	R\$16.873.434,00 (dezesseis milhões, oitocentos e setenta e três mil, quatrocentos e trinta e quatro reais), na Data de Emissão.
Quantidade/Valor Nominal Unitário	16.873.434 (dezesseis milhões, oitocentas e setenta e três mil, quatrocentas e trinta e quatro), com valor nominal de R\$ 0,54922510 (cinquenta e quatro milhões, novecentos e vinte e dois mil, quinhentos e dez centésimos de milionésimos centavos) cada Debênture, em 3 de agosto de 2023 (" <u>Valor Nominal Unitário</u> ").
Remuneração	<p>(A) Durante o período entre a Data de Integralização e o dia 3 de agosto de 2023 (exclusive) ("<u>Primeiro Período</u>"), juros remuneratórios pré-fixados correspondentes a 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("<u>Remuneração do Primeiro Período</u>"), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento ou 3 de agosto de 2023, exclusive; e</p> <p>(B) Durante o período entre 3 de agosto de 2023 (inclusive) e 15 de junho de 2024 (exclusive) ("<u>Segundo Período</u>"), 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("<u>Remuneração do Segundo Período</u>"), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos, desde 3 de agosto de 2023 ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até 15 de junho de 2024, exclusive; e</p> <p>(C) Durante o período entre 15 de junho de 2024 (inclusive) e a data da efetiva quitação das Debêntures ("<u>Terceiro Período</u>"), 10,69% (dez inteiros e sessenta e nove centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("<u>Remuneração do Terceiro Período</u>"), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos, desde 15 de junho de 2024 (inclusive) ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Vencimento ou a data em que ocorrer o efetivo pagamento das Debêntures, o que ocorrer por último.</p> <p>A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.</p>
Data de Vencimento	15 de junho de 2025.
Datas de Pagamento do Valor Nominal Unitário	Sem prejuízo de pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo, de Amortização Extraordinária Obrigatória ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos

termos previstos nesta Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em nas datas e saldos abaixo:

Data	% do Saldo do Valor Nominal Unitário
15 de dezembro de 2021 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	2,7527%
15 de janeiro de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	2,7744%
15 de fevereiro de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	2,8752%
15 de março de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	2,9984%
15 de abril de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	3,0981%
15 de maio de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	3,2332%
15 de junho de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	3,3502%
15 de julho de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	3,5005%
15 de agosto de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	3,6546%
15 de setembro de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	3,8176%
15 de outubro de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	4,0069%
15 de novembro de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	4,2050%
15 de dezembro de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	4,4143%
15 de janeiro de 2023 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	4,6568%

	15 de fevereiro de 2023 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	4,9127%
	15 de março de 2023 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	5,2251%
	15 abril de 2023 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	5,5416%
	15 de maio de 2023 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	5,9182%
	15 de junho de 2023 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	6,3247%
	15 de julho de 2023 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	6,8061%
	15 de janeiro de 2024	5,5556%
	15 de fevereiro de 2024	5,8824%
	15 de março de 2024	6,2501%
	15 de abril de 2024	6,6667%
	15 de maio de 2024	7,1429%
	15 de junho de 2024	7,6924%
	15 de julho de 2024	8,3334%
	15 de agosto de 2024	9,0910%
	15 de setembro de 2024	10,0001%
	15 de outubro de 2024	11,1113%
	15 de novembro de 2024	12,5002%
	15 de dezembro de 2024	14,2860%
	15 de janeiro de 2025	16,6671%
	15 de fevereiro de 2025	20,0006%
	15 de março de 2025	25,0009%
	15 de abril de 2025	33,3349%
	15 de maio de 2025	50,0036%
	15 de junho de 2025	100,0000%
Datas de Pagamento da Remuneração	<p>A Remuneração do Primeiro Período será paga durante o período entre a primeira Data de Integralização e 3 de agosto de 2023 (exclusive) (i) mensalmente, no dia 15 de cada mês, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de dezembro de 2021 e o último, em 15 de abril de 2023, sendo certo que todos os valores devidos e não pagos referentes à Remuneração do Primeiro Período serão incorporados ao Valor Nominal Unitário das Debêntures por meio do Evento de Capitalização, e (ii) durante o período entre 15 de abril de 2023 (inclusive) e 3 de agosto de 2023, por meio do Evento de Capitalização, em 3 de agosto de 2023 (exclusive),</p> <p>A Remuneração do Segundo Período será paga durante o período entre 3 de agosto de 2023 (inclusive) e 15 de junho de 2024, em parcelas mensais, no dia 15 de cada mês, ocorrendo o primeiro pagamento no dia 15 do mês</p>	

	<p>subsequente ao mês em que for verificado o implemento das Condições Suspensivas, o qual será notificado pelo Agente Fiduciário à Companhia, mediante notificação do Agente Fiduciário (de acordo com as instruções dos Debenturistas), e o último no dia 15 de junho de 2024.</p> <p>A Remuneração do Terceiro Período será paga durante o período entre 15 de junho de 2024 (inclusive) e a Data de Vencimento, em parcelas mensais, no dia 15 de cada mês, ocorrendo o primeiro pagamento no dia 15 de julho de 2024, e o último pagamento na Data de Vencimento</p>
Vencimento Antecipado	<p>Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Companhia obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures (sem prejuízo da Fiança), com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do vencimento antecipado (sob pena de, em não o fazendo, ficarem obrigados, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios), de um montante igual à soma (i) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, (ii) da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i>, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, (iii) dos Encargos Moratórios, quando for o caso, (iv) de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia e/ou pelos Fiadores nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, e (v) de prêmio, incidente sobre a soma dos valores referidos nos itens (i) a (iv) acima (observado que, caso o resgate aqui referido aconteça em qualquer data de amortização e/ou de pagamento da Remuneração, deverão ser desconsiderados tais valores), calculado conforme a fórmula abaixo:</p> $P_{LA} = 0,30\% \times \frac{D_{res}}{30}$ <p>Onde:</p> <p>P_{LA}: prêmio de vencimento antecipado, em formato percentual; e</p> <p>D_{res}: número de dias corridos entre a data do vencimento antecipado (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive).</p>
Encargos Moratórios	<p>(i) Juros de mora de 2% (dois por cento) ao mês ou fração de mês, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento).</p>
Demais Encargos	<p>Todos os demais encargos, remunerações, prêmios, despesas, custos, indenizações, honorários, comissões e demais valores devidos pela Emissora e pelos Fiadores, conforme descritos na Escritura de Emissão.</p>

A tabela acima, que resume certos termos das Obrigações, foi elaborada pelas Partes com o objetivo de dar atendimento à legislação aplicável. No entanto, tal tabela não se destina a – e não será interpretada de modo a – modificar, alterar, ou cancelar e substituir os termos e condições efetivos

das Escrituras de Emissão e demais Obrigações ao longo do tempo, tampouco limitarão os direitos do Agente Fiduciário e dos Debenturistas.

Anexo C ao Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – I

ANEXO III

CND



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS
FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

Nome: DEBIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
CNPJ: 87.870.457/0001-35

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos; e
2. não constam inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 10:09:15 do dia 02/08/2023 <hora e data de Brasília>.

Válida até 29/01/2024.

Código de controle da certidão: **B9EC.48DD.B532.A880**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

ANEXO II

Minuta do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – 2

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA – 2

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – 2 (o "Aditamento"), por e entre:

MEXTREMA MONTAGENS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Avenida Severo Dullius, n.º 1.395, 4º andar, conjunto 401, sala G, no município de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 10.686.114/0001-90, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Alienante"); e

VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (atual denominação social da SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.), instituição financeira atuando por sua filial no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj 1401, Itaim Bibi CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social, nomeada, na Escritura de Emissão da Primeira Emissão (conforme abaixo definido), para representar a comunhão dos interesses dos Debenturistas da Primeira Emissão (conforme abaixo definido), e na Escritura de Emissão da Segunda Emissão (conforme abaixo definido), para representar a comunhão dos Debenturistas da Segunda Emissão (conforme abaixo definido) perante a Emissora (conforme abaixo definido) ("Agente Fiduciário");

Alienante e Agente Fiduciário são doravante denominados, em conjunto, as "Partes" e, individualmente, a "Parte";

CONSIDERANDO QUE, em 13 de março de 2020, Medabil Soluções Construtivas S.A. (sociedade incorporada por Medabil Indústria em Sistemas Construtivos S.A. ("Emissora")), na qualidade de emissora ("MSC"), o Agente Fiduciário e, na qualidade de fiadores, os Fiadores (conforme definido na Escritura de Emissão da Primeira Emissão), celebraram o Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª (Primeira) Emissão da Medabil Soluções Construtivas S.A. (sociedade incorporada por Medabil Indústria em Sistemas Construtivos S.A.) (conforme aditado de tempos em tempos, a "Escritura de Emissão da Primeira Emissão"), que estabelece os termos e condições da 1ª (primeira) emissão privada, pela MSC (sucetida por incorporação pela Emissora), de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, no valor total de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ("Debêntures da Primeira Emissão");

CONSIDERANDO QUE, em garantia das obrigações assumidas pela MSC (sucetida por incorporação pela Emissora) e pelos Fiadores na Escritura de Emissão, a Alienante alienou fiduciariamente em garantia, em favor do Agente Fiduciário, os Imóveis (conforme definido no Contrato), de acordo com os termos e condições estabelecidos no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – 2, celebrado em 17 de março de 2020, entre a Alienante e o Agente Fiduciário (o "Contrato");

CONSIDERANDO QUE, em 16 de novembro de 2021, a MSC (sociedade incorporada pela Emissora), na qualidade de emissora, o Agente Fiduciário e, na qualidade de fiadores, o Fiador (conforme definido na Escritura de Emissão da Segunda Emissão), celebraram o Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, da 2ª (Segunda) Emissão da Medabil Soluções Construtivas S.A., que estabelece os termos e condições da 2ª (segunda) emissão privada, pela MSC (sucetida por incorporação pela Emissora) (conforme aditada de tempos em tempos, a "Escritura de Emissão da Segunda Emissão" e, em conjunto com a Escritura de Emissão da Primeira Emissão, as "Escrituras de Emissão"), de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória, no valor total de R\$16.873.434,00 (dezesesseis milhões, oitocentos e setenta e três mil, quatrocentos e trinta e quatro reais) ("Debêntures da Segunda Emissão" e, em conjunto com as Debêntures da Primeira Emissão, as "Debêntures");

CONSIDERANDO QUE, em 1º de maio de 2022, a Emissora incorporou a MSC, assumindo todas as obrigações da MSC perante os titulares de Debêntures da Primeira Emissão ("Debenturistas da Primeira Emissão") e os titulares de Debêntures da Segunda Emissão ("Debenturistas da Segunda Emissão" e, em conjunto com os Debenturistas da Primeira Emissão, os "Debenturistas") no âmbito das respectivas escrituras de emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação (conforme definido no Contrato);

CONSIDERANDO QUE, a Companhia não realizou de forma tempestiva o pagamento de determinadas obrigações das Debêntures da Primeira Emissão, incluindo o pagamento de saldos de parcelas do valor nominal unitário, de remuneração, de remuneração adicional e de seus respectivos encargos moratórios, inclusive o pagamento da última parcela do saldo do Valor Nominal Unitário, devida em 13 de março de 2023 ("Inadimplemento da Última Parcela da Primeira Emissão");

CONSIDERANDO QUE, em razão de determinados inadimplementos pecuniários e não pecuniários, por parte da Emissora e dos respectivos fiadores das Debêntures, as Debêntures da Segunda Emissão venceram antecipadamente, tendo ocorrido o vencimento antecipado não automático das Debêntures da Segunda Emissão, o qual foi declarado na assembleia geral de Debenturistas da Segunda Emissão de 13 de junho de 2023 ("Vencimento Antecipado das Debêntures da Segunda Emissão");

CONSIDERANDO QUE, a pedido da Emissora, os Debenturistas da Primeira Emissão, reunidos em assembleia geral realizada em 3 de agosto de 2023 ("AGD 1ª Emissão 2023"), concordaram em, (i) sujeito ao implemento das Condições Suspensivas (conforme definido nas Escrituras de Emissão), alterar a data de vencimento das Debêntures da Primeira Emissão, o cronograma de amortização do saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures da Primeira Emissão, as datas de pagamento de remuneração das Debêntures da Primeira Emissão, ajustar a remuneração das Debêntures da Primeira Emissão, aprovar a capitalização e incorporação, ao valor nominal unitário das Debêntures da Primeira Emissão, do saldo da remuneração das Debêntures da Primeira Emissão, da Remuneração Adicional e dos encargos moratórios das Debêntures da Primeira Emissão devidos e não pagos até a data da AGD 1ª Emissão 2023, dentre outras alterações lá previstas e acordadas entre as partes, e (ii) compartilhar a alienação fiduciária sobre os imóveis definidos nas Escrituras de Emissão com os Debenturistas da Segunda Emissão;

CONSIDERANDO QUE, a pedido da Emissora, os Debenturistas da Segunda Emissão, reunidos em assembleia geral realizada em 3 de agosto de 2023 ("AGD 2ª Emissão 2023" e, em conjunto com a AGD 1ª Emissão 2023, as "AGDs 2023"), concordaram em

(i) sujeito ao implemento das Condições Suspensivas, sustar os efeitos do Vencimento Antecipado das Debêntures da Segunda Emissão, bem como,

(ii) sujeito ao implemento das Condições Suspensivas, em alterar a data de vencimento das Debêntures da Segunda Emissão, reduzir o valor do prêmio de vencimento antecipado, o cronograma de amortização do saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures da Segunda Emissão, as datas de pagamento de remuneração das Debêntures da Segunda Emissão, alterar a remuneração das Debêntures da Segunda Emissão, aprovar a capitalização e incorporação, ao valor nominal unitário das Debêntures da Segunda Emissão, do saldo da remuneração das Debêntures da Segunda Emissão, dos encargos moratórios das Debêntures da Segunda Emissão devidos e não pagos até a data da AGD 2ª Emissão 2023 e do prêmio de vencimento antecipado das Debêntures da Segunda Emissão, dentre outras alterações lá previstas e acordadas entre as partes, e

(iii) receber, em garantia, de forma compartilhada com os Debenturistas da Primeira Emissão, a alienação fiduciária já constituída em favor dos Debenturistas da Primeira Emissão sobre os imóveis definidos nas Escrituras de Emissão;

CONSIDERANDO QUE as Partes desejam celebrar o presente Aditamento a fim de incluir as obrigações decorrentes das Debêntures da Segunda Emissão como obrigações garantidas pelo Contrato, bem como, refletir os novos termos e condições de pagamento das Debêntures de acordo com os termos deliberados nas respectivas AGDs 2023.

RESOLVEM as Partes, de comum acordo, celebrar o presente Aditamento, o que ora se faz consoante as cláusulas e condições a seguir indicadas:

1. Os termos iniciados em letras maiúsculas aqui empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Aditamento são aqui utilizados com o significado a eles atribuído no Contrato. Todos os termos no singular definidos neste Aditamento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa e quando empregados no gênero masculino ou feminino.

2. Em razão do disposto nos "Considerandos" deste Aditamento, as Partes acordam que, toda e qualquer referência a Medabil Soluções Construtivas S.A. no Contrato, deverá ser interpretada como uma referência a Medabil Indústria em Sistemas Construtivos S.A., na qualidade de sucessora por incorporação de Medabil Soluções Construtivas S.A.

3. Em razão do disposto nos "Considerandos" deste Aditamento, e considerando que a alienação fiduciária já constituída nos termos do Contrato, em favor dos Debenturistas da Primeira Emissão será compartilhada com os Debenturistas da Segunda Emissão, as Partes resolvem aditar e reformar o Contrato, o qual passará a vigorar, a partir desta data, de acordo com os termos e condições constantes da versão consolidada transcrita no Anexo A deste Aditamento. O Anexo I do Contrato foi substituído integralmente pelo Anexo B deste Aditamento. Os demais Anexos não foram alterados por meio deste Aditamento e foram omitidos da versão consolidada do Contrato.

4. Em razão do disposto nos "Considerandos" deste Aditamento e das deliberações tomadas nas AGDs 2023, as Partes acordam que o Anexo A ao presente Aditamento substituirá integralmente o Contrato a partir desta data, para todos os fins.

5. Este Aditamento será levado a registro nos competentes cartórios de Registro de Imóveis da comarca do município de localização de cada Imóvel, devendo a Alienante (i) no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura, entregar ao Agente Fiduciário cópia dos protocolos

dos pedidos de registro deste Aditamento nos competentes cartórios e evidência da correspondente prenotação da alienação fiduciária em garantia ora outorgada, e (ii) no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura deste Aditamento, entregar ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original deste Aditamento devidamente registrado, observado o disposto nas Cláusulas 2.5.1 e 2.5.2 do Contrato, acompanhada das matrículas atualizadas de cada um dos Imóveis contendo o Ônus previsto neste Contrato em garantia de todas as Obrigações, assumindo a Alienante os custos e despesas com o referido registro. Para fins de registro deste Aditamento, a Alienante apresenta neste ato, no Anexo C do Aditamento sua Certidão Negativa (ou Positiva com Efeitos de Negativa) de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

6. As Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como competente para conhecer e dirimir eventuais dúvidas e litígios decorrentes do presente Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

7. Caso as Condições Suspensivas não sejam verificadas em até 30 (trinta) dias, observadas as disposições dos itens 2.5.1 e 2.5.2 do Contrato, este Aditamento poderá ser resilido de forma unilateral pelo Agente Fiduciário a qualquer momento após tal prazo, mediante deliberação dos Debenturistas, mediante simples notificação, pelo Agente Fiduciário, à Alienante, sem qualquer prejuízo ao Contrato, que permanecerá em vigor, de acordo com os seus termos e condições originais, antes deste Aditamento.

8. Para todos os fins de direito (inclusive para fins de registro, nos termos do artigo 38 da Lei 9.514/97), o presente Aditamento tem força de escritura pública.

9. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Aditamento, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico.

São Paulo, 3 de agosto de 2023

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – 2 celebrado entre Mextrema Montagens e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e VX Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

MEXTREMA MONTAGENS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Cesar Bilibio
Cargo: Diretor

Nome: Lires Bilibio Brugnera
Cargo: Diretora

VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Carlos Alberto Bacha
Cargo: Diretor

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza
Cargo: Diretora

Testemunhas:

1. _____
Nome: Bibiana Silva de Souza
CPF: 747.848.200-78

2. _____
Nome: Guilherme Luis Scalco Gregory
CPF: 049.921.069-78

Anexo A ao Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – 2

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA – 2**

Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – 2 (o "Contrato"), por e entre:

MEXTREMA MONTAGENS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Avenida Severo Dullius, n.º 1.395, 4º andar, conjunto 401, sala G, no município de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.686.114/0001-90, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Alienante"); e

VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (atual denominação de SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.), instituição financeira atuando por sua filial no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj 1401, Itaim Bibi CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social, nomeada, na Escritura de Emissão da Primeira Emissão (conforme abaixo definido) para representar a comunhão dos interesses dos Debenturistas da Primeira Emissão (conforme abaixo definido), e na Escritura de Emissão da Segunda Emissão (conforme abaixo definido), para representar a comunhão dos interesses dos Debenturistas da Segunda Emissão (conforme abaixo definido) perante a Emissora (conforme abaixo definido) ("Agente Fiduciário");

Alienante e Agente Fiduciário são doravante denominados, em conjunto, as "Partes" e, individualmente, a "Parte";

CONSIDERANDO QUE, em 13 de março de 2020, Medabil Soluções Construtivas S.A. (sociedade incorporada por Medabil Indústria em Sistemas Construtivos S.A. ("Emissora")), na qualidade de emissora ("MSC"), o Agente Fiduciário e, na qualidade de fiadores, os Fiadores (conforme definido na Escritura de Emissão da Primeira Emissão), celebraram o Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª (Primeira) Emissão da Medabil Soluções Construtivas S.A. (sociedade incorporada por Medabil Indústria em Sistemas Construtivos S.A.) (conforme aditado de tempos em tempos, a "Escritura de Emissão da Primeira Emissão"), que estabelece os termos e condições da 1ª (primeira) emissão privada, pela MSC (sucedida por incorporação pela Emissora), de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, no valor total de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ("Debêntures da Primeira Emissão");

CONSIDERANDO QUE, em 16 de novembro de 2021, a MSC (sociedade incorporada pela Emissora), na qualidade de emissora, o Agente Fiduciário e, na qualidade de fiadores, os Fiadores (conforme definido na Escritura de Emissão da Segunda Emissão), celebraram o Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, da 2ª (Segunda) Emissão da Medabil Soluções Construtivas S.A., que estabelece os termos e condições da 2ª (segunda) emissão privada, pela MSC (sucedida por incorporação pela Emissora) (conforme aditada de tempos em tempos, a "Escritura de Emissão da Segunda Emissão" e, em conjunto com a Escritura de Emissão da Primeira Emissão, as "Escrituras de Emissão"), de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória, no valor total de R\$16.873.434,00 (dezesesseis milhões, oitocentos e setenta

e três mil, quatrocentos e trinta e quatro reais) ("Debêntures da Segunda Emissão" e, em conjunto com as Debêntures da Primeira Emissão, as "Debêntures");

CONSIDERANDO QUE, em 1º de maio de 2022, a Emissora incorporou a MSC, assumindo todas as obrigações da MSC perante os titulares de Debêntures da Primeira Emissão ("Debenturistas da Primeira Emissão") e os titulares de Debêntures da Segunda Emissão ("Debenturistas da Segunda Emissão" e, em conjunto com os Debenturistas da Primeira Emissão, os "Debenturistas") no âmbito das respectivas escrituras de emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação;

CONSIDERANDO QUE, a Companhia não realizou de forma tempestiva o pagamento de determinadas obrigações das Debêntures da Primeira Emissão, inclusive o pagamento de parcelas do valor nominal unitário, da remuneração, da remuneração adicional e dos seus respectivos encargos moratórios, inclusive o pagamento da última parcela do saldo do Valor Nominal Unitário, devida em 13 de março de 2023 ("Inadimplemento da Última Parcela da Primeira Emissão");

CONSIDERANDO QUE, em razão de determinados inadimplementos pecuniários e não pecuniários, por parte da Emissora e dos respectivos fiadores das Debêntures, as Debêntures da Segunda Emissão venceram antecipadamente, tendo ocorrido o vencimento antecipado não automático das Debêntures da Segunda Emissão, o qual foi declarado na assembleia geral de Debenturistas da Segunda Emissão de 13 de junho de 2023 ("Vencimento Antecipado das Debêntures da Segunda Emissão");

CONSIDERANDO QUE, a pedido da Emissora, os Debenturistas da Primeira Emissão, reunidos em assembleia geral realizada em 3 de agosto de 2023 ("AGD 1ª Emissão 2023"), concordaram em, (i) sujeito ao implemento das Condições Suspensivas (conforme definido nas Escrituras de Emissão), alterar a data de vencimento das Debêntures da Primeira Emissão, o cronograma de amortização do saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures da Primeira Emissão, as datas de pagamento de remuneração das Debêntures da Primeira Emissão, a remuneração das Debêntures da Primeira Emissão, aprovar a capitalização e incorporação, ao valor nominal unitário das Debêntures da Primeira Emissão, da remuneração das Debêntures da Primeira Emissão, da Remuneração Adicional e dos encargos moratórios das Debêntures da Primeira Emissão devidos e não pagos até a data da AGD 1ª Emissão 2023, dentre outras alterações lá previstas e acordadas entre as partes, e (ii) compartilhar a alienação fiduciária sobre os imóveis definidos nas Escrituras de Emissão com os Debenturistas da Segunda Emissão;

CONSIDERANDO QUE, a pedido da Emissora, os Debenturistas da Segunda Emissão, reunidos em assembleia geral realizada em 3 de agosto de 2023 ("AGD 2ª Emissão 2023" e, em conjunto com a AGD 1ª Emissão 2023, as "AGDs 2023"), concordaram em (i) sujeito ao implemento das Condições Suspensivas, sustar os efeitos do Vencimento Antecipado das Debêntures da Segunda Emissão, bem como, (ii) sujeito ao implemento das Condições Suspensivas, em alterar a data de vencimento das Debêntures da Segunda Emissão, o cronograma de amortização do saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures da Segunda Emissão, as datas de pagamento de remuneração das Debêntures da Segunda Emissão, a remuneração das Debêntures da Segunda Emissão, reduzir o valor do prêmio de vencimento antecipado, aprovar a capitalização e incorporação, ao valor nominal unitário das Debêntures da Segunda Emissão, da remuneração das Debêntures da Segunda Emissão, dos encargos moratórios das Debêntures da Segunda Emissão devidos e não pagos até a data da AGD 2ª Emissão 2023 e do prêmio de vencimento antecipado das Debêntures da Segunda Emissão, dentre outras alterações lá previstas e acordadas entre as partes, e (iii) receber, em garantia, de forma compartilhada com os Debenturistas da Primeira Emissão, a alienação fiduciária já constituída em favor dos Debenturistas da Primeira Emissão sobre os imóveis definidos nas Escrituras de Emissão;

CONSIDERANDO QUE os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a emissão das Debêntures foram utilizados, dentre outras finalidades, para quitar dívidas assumidas pela Emissora e demais entidades do grupo da Emissora, incluindo a Alienante, em razão do que a captação de recursos mediante a emissão das Debêntures beneficiará, direta ou indiretamente, a Alienante; e

CONSIDERANDO QUE, para garantir as Obrigações (conforme abaixo definido), a Alienante obrigou-se a alienar fiduciariamente em garantia, em favor do Agente Fiduciário enquanto representante dos titulares das Debêntures da Primeira Emissão e das Debêntures da Segunda Emissão, nos termos e condições abaixo, os Imóveis (conforme abaixo definido);

RESOLVEM as Partes, de comum acordo, celebrar o presente Contrato, o que ora se faz consoante as cláusulas e condições a seguir indicadas:

1. PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Contrato são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos nas Escrituras de Emissão, conforme o caso. Todos os termos no singular definidos neste Contrato deverão ter o mesmo significado quando empregados no plural e vice-versa. As expressões "deste Contrato", "neste Contrato" e "conforme previsto neste Contrato" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Contrato, a não ser que de outra forma depreendido pelo contexto, referem-se a este Contrato como um todo e não a uma disposição específica deste Contrato. Referências a cláusula, sub-cláusula, adendo e anexo estão relacionadas a este Contrato a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste Contrato quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos deste Contrato.

2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Na forma do disposto neste Contrato e de acordo com os artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e suas alterações posteriores ("Lei 9.514/97"), da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil") (artigo 1.361 e seguintes, no que for aplicável), e demais legislação aplicável, em garantia do fiel, pontual e cabal cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas pela Emissora e pelos Fiadores nos termos das Escrituras de Emissão e dos Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão da Primeira Emissão), conforme venham a ser prorrogados, alterados e/ou aditados de tempos em tempos (em conjunto, "Documentos da Operação"), incluindo todas as obrigações de pagamento, no vencimento ou em caso de vencimento antecipado, amortização antecipada ou resgate antecipado, inclusive, sem limitação, valor nominal unitário das Debêntures da Primeira Emissão, valor nominal unitário das Debêntures da Segunda Emissão, remuneração das Debêntures da Primeira Emissão, remuneração das Debêntures da Segunda Emissão, prêmios por vencimento antecipado das Debêntures da Primeira Emissão e das Debêntures da Segunda Emissão, prêmio por amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Emissão e das Debêntures da Segunda Emissão, prêmios por resgate antecipado das Debêntures da Primeira Emissão e das Debêntures da Segunda Emissão, Remuneração Adicional, encargos moratórios das Debêntures da Primeira Emissão e das Debêntures da Segunda Emissão e demais montantes devidos nos termos dos Documentos da Operação, bem como verbas de caráter indenizatório e demais despesas incorridas no âmbito das Debêntures, bem como todo e qualquer custo, encargo, tributos, reembolsos, indenizações, multas e/ou despesa, inclusive de honorários advocatícios, comprovadamente incorridos pelos titulares das Debêntures ("Debenturistas") e/ou pelo Agente Fiduciário ("Obrigações"), sujeito ao disposto na Cláusula 2.1.1

abaixo, a Alienante, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, aliena fiduciariamente em garantia, em favor do Agente Fiduciário, enquanto forem devidas quaisquer Obrigações, os imóveis de sua propriedade descritos no Anexo II ao presente Contrato, compreendendo terrenos, construções, edificações e outras acessões e benfeitorias, presentes e/ou futuros (os "Imóveis"), completamente livres e desembaraçados de quaisquer Ônus (conforme definido nas Escrituras de Emissão), exceto pelos Ônus indicados no Anexo II com relação a cada Imóvel, conforme o caso ("Ônus Existentes"), cedendo e transferindo a propriedade fiduciária dos Imóveis, sem reservas ou restrições. A presente alienação também abrange todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências e prerrogativas relacionados aos Imóveis.

2.1.1. As Partes estabelecem, de comum acordo, que:

- (iii) para fins do disposto na legislação aplicável, os Imóveis alienados fiduciariamente terão estabelecido, no Anexo II, seu respectivo valor para fins de leilão, com base nos Laudos de Avaliação nº 0051/2020, 0052/2020 e 0053/2020 emitidos em 28 de fevereiro de 2020 pela empresa ENGEBANC – Engenharia e Serviços Ltda. ("Laudo de Avaliação Inicial"); e
- (iv) o valor das Obrigações garantido por cada Imóvel alienado fiduciariamente corresponde a 90% (noventa por cento) do Valor do Imóvel, devidamente atualizado na forma deste Contrato ("Obrigação Garantida"). Para esses fins, "Valor do Imóvel" significa, com relação a cada Imóvel, o valor individual do respectivo Imóvel estabelecido pelas Partes para todos os fins da Lei 9.514/97, o qual corresponde aos valores referidos no Anexo II ao presente Contrato, com base no Laudo de Avaliação Inicial, ou o valor atribuído ao respectivo Imóvel em razão da realização de nova avaliação, nos termos da Cláusula 2.1.2 abaixo.

2.1.2. A Alienante deverá, anualmente, mediante solicitação do Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas da Primeira Emissão e/ou decisão dos Debenturistas da Segunda Emissão), encaminhar ao Agente Fiduciário nova avaliação dos Imóveis de forma a estabelecer e/ou corroborar o Valor do Imóvel para os fins da Lei 9.514/97. A avaliação será realizada, às expensas da Alienante, pela empresa ENGEBANC – Engenharia e Serviços Ltda. ou por qualquer outra empresa de avaliação de ativos de elevada reputação e de reconhecida idoneidade para avaliação de ativos, prévia e devidamente aprovada pelo Agente Fiduciário, que deverá preparar um laudo de avaliação nos moldes da ABNT - NBR 14653-1, cujos termos as Partes declaram conhecer e aceitar ("Laudos de Avaliação"), sendo que o Laudo de Avaliação deverá apresentar os valores de mercado e de liquidação forçada dos Imóveis. As Partes deverão promover, no prazo de 10 (dez) dias contados da data de entrega do Laudo de Avaliação, o aditamento a este Contrato de forma a refletir no Anexo II o novo valor de liquidação forçada evidenciado no Laudo de Avaliação com relação a cada Imóvel reavaliado, que passará a integrar a definição de "Valor do Imóvel" prevista neste Contrato.

2.1.3. Observado o disposto na Escritura de Emissão da Primeira Emissão em relação às hipóteses de liberação da garantia constituída sobre cada Imóvel nos termos deste Contrato, bem como o disposto na Cláusula 2.1.3.1 abaixo, as Partes acordam que, a todo momento durante a vigência deste Contrato, a soma do valor agregado de liquidação forçada dos Imóveis Alienados Fiduciariamente (conforme definido nas Escrituras de Emissão), conforme verificado pelo Agente Fiduciário, anualmente, com base nos respectivos Laudos de Avaliação ("Valor de Liquidação Forçada dos Imóveis"), deverá corresponder a, no mínimo, o montante resultante da seguinte soma (i) 100% (cem por cento) do saldo devedor do valor nominal unitário da totalidade das Debêntures da Primeira Emissão e das Debêntures da Segunda Emissão, acrescido de (ii) a Remuneração das

Debêntures da Primeira Emissão e Remuneração das Debêntures da Segunda Emissão, em todos os casos, conforme incorridas até a respectiva data de verificação, (iii) dos Encargos Moratórios das Debêntures da Primeira Emissão e dos Encargos Moratórios das Debêntures da Segunda Emissão, em todos os casos conforme incorridas até a respectiva data de verificação, e (iii) do saldo da Remuneração Adicional (tal somatório, o "Limite Mínimo").

2.1.3.1. Caso, após a integral quitação das Debêntures da Primeira Emissão, o Valor de Liquidação Forçada dos Imóveis, conforme Laudo de Avaliação dos Imóveis emitido em até 3 (três) meses contados da data em que ocorrer a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, exceda o Limite Mínimo (o valor de tal excesso, o "Valor Excedente"), a Alienante poderá solicitar ao Agente Fiduciário, mediante envio de notificação escrita, a liberação de Imóveis cujo valor de liquidação forçada do Imóvel seja inferior ou equivalente ao Valor Excedente, observado que o Agente Fiduciário deverá realizar tal liberação desde que, (i) pro forma tal liberação, o Limite Mínimo continue sendo cumprido; (ii) não tenha ocorrido e esteja em curso um inadimplemento de obrigação pecuniária ou evento que, mediante notificação ou decurso de tempo, possa se tornar um Evento de Inadimplemento de uma obrigação pecuniária; e (iii) nenhum dos Imóveis Alienados Fiduciariamente seja, no momento da liberação, objeto de penhora, arresto, sequestro, bloqueio, arrolamento ou qualquer medida judicial ou administrativa de efeito similar. O Agente Fiduciário (agindo conforme instruções dos Debenturistas da Segunda Emissão, reunidos em assembleia geral) e a Companhia escolherão, em comum acordo, qual(is) do(s) Imóveis será(ão) liberado(s), podendo o Agente Fiduciário inclusive (agindo conforme instruções dos Debenturistas da Segunda Emissão, reunidos em assembleia geral) liberar determinados Imóveis sem que alguma das condições para liberação previstas nos itens (i) a (iii) acima esteja sendo observada, a seu exclusivo critério. A liberação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ocorrerá apenas mediante definição, entre as Partes, dos Imóveis que serão objeto da referida liberação. O Agente Fiduciário se compromete a envidar melhores esforços para celebrar termo de liberação do Imóvel Alienado Fiduciariamente que seja designado como o Imóvel a ser liberado nos termos desta Cláusula em até 15 (quinze) dias da data em que for designado o Imóvel que será liberado.

2.1.4. As matrículas, escrituras, convenções de condomínio e/ou outros documentos representativos dos Imóveis (os "Documentos Comprobatórios") deverão ser obrigatoriamente mantidos na sede da Alienante e incorporam-se automaticamente à presente garantia. Fica desde já esclarecido que, para os efeitos da presente alienação fiduciária em garantia, a Alienante deterá a posse direta dos Documentos Comprobatórios, observado que a propriedade fiduciária e posse indireta dos Imóveis serão detidas pelo Agente Fiduciário.

2.1.5. Qualquer acessão ou benfeitoria existente ou introduzida nos Imóveis, independentemente da espécie ou natureza, incorpora-se e incorporar-se-á automaticamente aos mesmos, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo a Alienante ou qualquer terceiro invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

2.2. Nos termos dos artigos 1.367 e 1.425 do Código Civil, caso a garantia prestada pela Alienante por força deste Contrato (i) venha a se deteriorar, ser objeto de penhora, arresto, sequestro, bloqueio, arrolamento ou qualquer medida judicial ou administrativa de efeito similar, ou (ii) por qualquer motivo, torne-se insuficiente de modo que Valor de Liquidação Forçada dos Imóveis seja inferior ao Limite Mínimo (cada um, um "Evento de Reforço"), a Alienante ficará obrigada a substituir ou reforçar a presente garantia, de modo a recompor integralmente a garantia ora prestada (o "Reforço de Garantia"). Para tal fim, a Alienante deverá, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contado da ocorrência

de qualquer Evento de Reforço ou, ainda, contados da data de recebimento, pela Alienante, de notificação efetuada pelo Agente Fiduciário informando a ocorrência de um Evento de Reforço, entregar ao Agente Fiduciário relação de ativos a serem alienados ou cedidos fiduciariamente em garantia para fins de Reforço de Garantia ("Proposta de Reforço"), e, mediante aprovação da respectiva Proposta de Reforço pelo Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda Emissão), a seu exclusivo critério, celebrar com o Agente Fiduciário, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados de tal aprovação, o documento necessário para implementar o Reforço de Garantia, observado que (a) os ativos acima referidos deverão ser de titularidade da Alienante, da Emissora, de qualquer Fiador ou de terceiros previamente aprovados pelo Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda Emissão), de natureza igual ou diversa da dos Imóveis, (b) o Reforço de Garantia deverá ser implementado, mediante a obtenção de todos os registros e adoção de todas as demais providências exigidos pela legislação aplicável, em até 30 (trinta) dias corridos contados da data da celebração do documento necessário para implementar o Reforço de Garantia (observado o disposto na Cláusula 2.5.1 abaixo), o qual deverá identificar os novos ativos cedidos ou alienados fiduciariamente e integrará este Contrato ou novo contrato celebrado para tal fim, conforme o caso, para todos os fins e efeitos, e (c) caso a Proposta de Reforço não seja aprovada pelo Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda Emissão), a Alienante deverá apresentar, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do envio de notificação pelo Agente Fiduciário nesse sentido, proposta de Reforço de Garantia final contendo a relação de outros ativos a serem alienados ou cedidos fiduciariamente em garantia para fins de Reforço de Garantia, que não aqueles integrantes da Proposta de Reforço não aprovada, sendo certo que, caso os bens objeto da nova proposta de Reforço de Garantia não sejam aceitáveis ao Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda Emissão), ficará configurado um Evento de Inadimplemento (conforme abaixo definido nas Escrituras de Emissão).

2.3. Até a quitação integral das Obrigações, a Alienante se obriga a adotar todas as medidas e providências necessárias para assegurar que o Agente Fiduciário e os Debenturistas mantenham a propriedade fiduciária e a posse indireta dos Imóveis.

2.4. Na hipótese de inadimplemento ou ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento, o Agente Fiduciário poderá (mas não estará obrigado a) exercer todos os direitos e prerrogativas previstos neste Contrato, nos demais Documentos da Operação ou em lei.

2.5. Este Contrato será levado a registro nos competentes cartórios de Registro de Imóveis da comarca do município de localização de cada Imóvel, devendo a Alienante (i) no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura, entregar ao Agente Fiduciário cópia dos protocolos dos pedidos de registro deste Contrato nos competentes cartórios e evidência da correspondente prenotação da alienação fiduciária em garantia ora outorgada, e (ii) no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura deste Contrato, entregar ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original deste Contrato devidamente registrado, observado o disposto nas Cláusulas 2.5.1 e 2.5.2 abaixo, acompanhada das matrículas atualizadas de cada um dos Imóveis evidenciando o registro da alienação fiduciária em garantia ora outorgada, conferindo ao Agente Fiduciário a propriedade fiduciária dos

Imóveis, livres e desembaraçados de todos e quaisquer Ônus (exceto pelos Ônus Existentes, conforme aplicável), assumindo a Alienante os custos e despesas com o referido registro. Qualquer alteração a este Contrato será levada a registro nos cartórios competentes imediatamente, devendo ser entregue ao Agente Fiduciário comprovação da plena formalização de tal registro, em forma e teor razoavelmente satisfatórios a esta, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura do respectivo aditamento a este Contrato, assumindo a Alienante os custos e despesas com os referidos registros.

2.5.1. Em caso de formulação de exigências por qualquer dos competentes cartórios de Registro de Imóveis, atraso no registro por parte de tal cartório ou paralisação nos serviços prestados por tal cartório, o Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda Emissão) poderá prorrogar o prazo de 30 (trinta) dias acima referido pelo número de dias que de boa-fé julgar apropriado, levando-se em consideração, dentre outros fatores, o prazo necessário para fins de cumprimento de eventuais exigências formuladas por tal cartório e/ou a data esperada para encerramento das paralisações, conforme aplicável.

2.5.2. Caso o registro deste Contrato ou de qualquer aditamento a este Contrato não possa ser efetivado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da respectiva prenotação, a Alienante deverá, (i) antes do término de tal prazo, providenciar a renovação da prenotação da alienação fiduciária ora outorgada, e (ii) no prazo de 30 (trinta) dias contados da renovação da prenotação, entregar ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original deste Contrato ou de qualquer aditamento devidamente registrado, acompanhada das matrículas atualizadas dos Imóveis, conforme especificado no item (ii) da Cláusula 2.5 acima.

2.5.3. Para fins de registro, a Alienante apresenta, neste ato, as certidões abaixo listadas ("Certidões"), obrigando-se a apresentar as demais certidões eventualmente exigidas pelo Cartório de Registro de Imóveis onde cada Imóvel está matriculado e que sejam necessárias ao registro deste Contrato:

- (d) Certidão da matrícula completa de cada Imóvel, cuja cópia integra o Anexo II ao presente Contrato;
- (e) Certidão Conjunta Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa, conforme o caso, de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida, em nome da Alienante, conjuntamente pela Receita Federal do Brasil e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, cuja cópia integra o Anexo III ao presente Contrato; e
- (f) Certidão Negativa de Tributos Imobiliários de cada Imóvel emitida pela Prefeitura Municipal, cuja cópia integra o Anexo IV ao presente Contrato.

2.6. Para os fins legais, as Partes resumem no Anexo I a este Contrato as principais condições financeiras das Obrigações, sem prejuízo da descrição constante das Escrituras de Emissão.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

3.1. A alienação fiduciária dos Imóveis não implica a transferência para o Agente Fiduciário de qualquer das obrigações ou responsabilidades que cabem à Alienante, permanecendo esta como única

responsável pelas obrigações e pelos deveres que lhe são imputáveis na forma da lei e deste Contrato (inclusive custos de transferência dos Imóveis por força da execução deste Contrato).

3.1.1. Enquanto não ocorrer um Evento de Inadimplemento, a Alienante permanecerá na posse direta dos Imóveis, podendo utilizá-los livremente (desde que no curso ordinário de seus negócios), por sua conta e risco, assumindo toda a responsabilidade por sua utilização, guarda e conservação, e se incumbindo de arcar com todos os tributos, seguros e demais custos incidentes sobre os Imóveis e sobre sua utilização.

3.2. Na hipótese de desapropriação, total ou parcial, de qualquer dos Imóveis, o Agente Fiduciário, como proprietário na qualidade de representante dos Debenturistas, ainda que em caráter resolúvel, será o único e exclusivo beneficiário da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante em face de tal Imóvel, a qual será aplicada integralmente no pagamento das Obrigações, seguindo a ordem de pagamento estipulada na Cláusula 6.2 abaixo.

3.2.1 Se, no dia de seu recebimento pelo Agente Fiduciário, a indenização acima tratada for (a) superior ao valor da Obrigação Garantida referente ao respectivo Imóvel, a importância que sobejar será entregue à Alienante, na forma disciplinada neste Contrato; ou (b) inferior ao valor da Obrigação Garantida referente ao respectivo Imóvel, a Alienante, a Emissora e os Fiadores continuarão obrigados pelo saldo remanescente, devendo pagá-lo de imediato ou proceder ao Reforço de Garantia, nos termos da Cláusula 2.2 acima, sendo certo que se o montante da indenização efetivamente recebido pelo Agente Fiduciário não for suficiente para a quitação da totalidade das Obrigações, a presente garantia sobre os demais Imóveis permanecerá em pleno vigor e efeito.

3.3. Todas e quaisquer despesas, débitos, ou qualquer tipo de custos, de natureza ordinária ou extraordinária com relação aos Imóveis, incluindo, sem limitação, despesas relativas a (a) cota condominial, manutenção, segurança, conservação, tributos, tais como Imposto de Propriedade Territorial Urbana - IPTU, (b) contingências, multas, penalidades e demais custos de qualquer natureza, ou (c) a quaisquer outros impostos, taxas, contribuições e encargos que possam incidir sobre os Imóveis, e pagamentos devidos aos demais prestadores de serviço público como luz, água, gás e telefone, serão suportados exclusivamente pela Alienante, de maneira que o Agente Fiduciário fica, desde já, desobrigado a efetuar qualquer tipo de pagamento referente a quaisquer despesas referentes aos Imóveis, durante a vigência deste Contrato.

3.4. O Agente Fiduciário, neste ato, reconhece que todo e qualquer ato ou medida que deva tomar com base em instruções dos Debenturistas será tomado com base nas instruções dos Debenturistas da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, com base nas instruções dos Debenturistas da Segunda Emissão.

4. OBRIGAÇÕES DA ALIENANTE

4.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação, a Alienante obriga-se a:

- (a) a seu exclusivo custo e despesas, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues ao Agente Fiduciário todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros Documentos Comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que o Agente Fiduciário possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para (i) proteger os Imóveis,

- (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;
- (b) cumprir, mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pelo Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda Emissão) na qual se declare que ocorreu e persiste um inadimplemento ou um Evento de Inadimplemento, todas as instruções razoáveis por escrito emanadas do Agente Fiduciário para regularização das obrigações inadimplidas ou do Evento de Inadimplemento ou para excussão da garantia aqui constituída;
- (c) não celebrar qualquer contrato ou praticar qualquer ato que possa restringir os direitos ou a capacidade do Agente Fiduciário de ceder, receber ou de qualquer outra forma dispor dos Imóveis, no todo ou em parte, nos termos deste Contrato e da legislação aplicável, após a ocorrência de um Evento de Inadimplemento;
- (d) manter a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, exequível, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e os Imóveis livres e desembaraçados de todos e quaisquer Ônus (exceto pelos Ônus Existentes, conforme aplicável);
- (e) manter todas as autorizações e licenças necessárias à (i) devida situação cadastral dos Imóveis; e (ii) assinatura deste Contrato e dos demais Documentos da Operação bem como ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- (f) cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas neste Contrato e em qualquer outro Documento da Operação;
- (g) não Transferir (conforme definido nas Escrituras de Emissão) ou constituir qualquer Ônus sobre os Imóveis em favor de quaisquer terceiros, independentemente de qualquer tipo de subordinação ou direito de preferência, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização por escrito do Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda Emissão), ressalvados os Ônus Existentes, conforme aplicável, e o direito de alugar os Imóveis;
- (h) permanecer na posse e guarda dos Documentos Comprobatórios, assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, o encargo de fiel depositária dos Documentos Comprobatórios, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los, conservá-los, a exibi-los ou entregá-los, conforme o caso, ao Agente Fiduciário e/ou ao juízo competente, quando solicitados, dentro do prazo que lhe for determinado pelo Agente Fiduciário e/ou pelo juízo competente, assim como fornecer todas as informações solicitadas pelo Agente Fiduciário;
- (i) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Imóveis e/ou o cumprimento das Obrigações, mantendo o Agente Fiduciário informado por meio de relatórios que

descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Alienante;

- (j) pagar todos os tributos, emolumentos, taxas, despesas e encargos fiscais ou previdenciários relativos aos Imóveis, incluindo, sem limitação, aqueles relativos ao seu uso, os encargos legais e tributos imputáveis aos Imóveis;
- (k) pagar ou reembolsar ao Agente Fiduciário e aos Debenturistas, mediante solicitação, quaisquer tributos de transferência ou outros tributos relacionados à presente garantia e sua excussão ou incorridos com relação a este Contrato, bem como indenizar e isentar o Agente Fiduciário de quaisquer valores que o Agente Fiduciário eventualmente seja obrigado a pagar no tocante aos referidos tributos;
- (l) prestar ao Agente Fiduciário (inclusive para informação aos Debenturistas), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou, no caso da ocorrência de um Evento de Inadimplemento, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do Evento de Inadimplemento, todas as informações que possam ser razoavelmente solicitadas pelo Agente Fiduciário;
- (m) informar ao Agente Fiduciário (inclusive para informação aos Debenturistas), no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de cada evento ou situação, os detalhes de qualquer litígio, arbitragem ou processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento, iminente, fato, evento ou controvérsia que afete ou possa vir a afetar os Imóveis ou a capacidade da Alienante de cumprir suas obrigações decorrentes deste Contrato ou dos demais Documentos da Operação;
- (n) apresentar as Certidões atualizadas em até 15 (quinze) dias contados da solicitação pelo Agente Fiduciário; e
- (o) contabilizar a presente alienação fiduciária em sua escrituração.

4.2. Para fins deste Contrato, fica acordado desde já que o Agente Fiduciário, os Debenturistas ou qualquer terceiro por eles designado estão autorizados a, a qualquer tempo dentro do horário comercial, mediante aviso prévio à Alienante com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis: (i) inspecionar e verificar a condição dos Imóveis; e (ii) inspecionar e obter cópia dos Documentos Comprobatórios, inclusive de documentação relativa ao pagamento de todos e quaisquer tributos incidentes sobre os Imóveis.

4.3. A Alienante obriga-se, ainda, a, no caso de ocorrência de um Evento de Inadimplemento, não obstar (e fazer com que suas Afiliadas (conforme definido nas Escrituras de Emissão) e seus respectivos diretores, conselheiros e outros membros da administração, empregados, agentes e prepostos não obstem) todos e quaisquer atos que sejam necessários ou convenientes à excussão desta garantia conforme estabelecido neste Contrato.

4.4. Este Contrato e todas as obrigações da Alienante relativas a este Contrato permanecerão em vigor enquanto não estiverem integralmente quitadas todas as Obrigações. Caso, por qualquer motivo, qualquer pagamento relativo às Debêntures e/ou aos Documentos da Operação venha a ser restituído ou revogado compulsoriamente, este Contrato recuperará automaticamente sua vigência e eficácia, devendo ser cumprido em todos os seus termos, considerando-se, nessa situação, como tendo ocorrido um Evento de Inadimplemento.

5. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

5.1. Sem prejuízo e em adição às declarações prestadas nos demais Documentos da Operação, a Alienante presta, nesta data e na data da celebração de qualquer aditamento ao presente Contrato, as seguintes declarações ao Agente Fiduciário:

- (a) é sociedade limitada devidamente constituída de acordo com as leis brasileiras, possuindo todos os poderes, capacidade e autoridade para celebrar este Contrato e assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas;
- (b) está devidamente autorizada a celebrar este Contrato, bem como a cumprir suas obrigações aqui previstas. A celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações não violam nem violarão (i) os documentos societários e constitutivos da Alienante; ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável à Alienante ou qualquer de suas Afiliadas, nem constituem ou constituirão inadimplemento, nem importam ou importarão em vencimento antecipado de qualquer contrato, instrumento, acordo, empréstimo ou documento de que seja parte;
- (c) este Contrato foi devidamente firmado por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas, incluindo o poder de outorgar mandatos, constituindo este Contrato obrigações lícitas e válidas, exequíveis contra a Alienante, em conformidade com seus termos, observadas as leis de falência, insolvência, recuperação judicial ou extrajudicial e leis similares aplicáveis que afetem direitos de credores de modo geral, constituindo este Contrato título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil);
- (d) todas as autorizações e medidas de qualquer natureza que sejam necessárias à celebração e ao cumprimento deste Contrato, no que toca (i) à validade do mesmo; (ii) à criação e à manutenção do ônus sobre os Imóveis; e (iii) à sua exequibilidade, foram obtidas ou tomadas, sendo válidas e estando em pleno vigor e efeito;
- (e) os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de todos e quaisquer Ônus, exceto pela alienação fiduciária decorrente deste Contrato e pelos Ônus Existentes, conforme aplicável. Não existem quaisquer restrições à constituição da alienação fiduciária ora contratada, em qualquer acordo, contrato, convenção ou avença de que a Alienante seja parte, nem quaisquer obrigações ou discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento de qualquer natureza que vedem, restrinjam, reduzam ou limitem, de qualquer forma, a constituição, manutenção ou eventual excussão da presente garantia sobre os Imóveis;
- (f) o exercício de suas atividades e negócios obedece às normas e regulamentos que lhe são aplicáveis, e possui atualizados e em pleno vigor na presente data, todos os alvarás, licenças (inclusive ambientais) e autorizações dos órgãos federais, estaduais e municipais exigíveis e necessários à sua boa ordem legal, administrativa, ao desenvolvimento de suas atividades e negócios e à celebração dos Documentos da Operação, exceto por aqueles alvarás, licenças ou autorizações que não sejam considerados materiais para o desenvolvimento de suas atividades, ou cuja ausência

não gere a expectativa de qualquer Efeito Adverso Relevante (conforme definido nas Escrituras de Emissão);

- (g) os Imóveis são de titularidade única e exclusiva da Alienante;
- (h) os Imóveis, enquanto alienados fiduciariamente em garantia nos termos deste Contrato ou no caso de inadimplemento das Obrigações, são e sempre serão de titularidade (fiduciária ou plena, respectivamente) única e exclusiva do Agente Fiduciário;
- (i) não existem quaisquer ações ou procedimentos judiciais, administrativos ou arbitrais, de qualquer natureza, que possam colocar em risco os Imóveis, causar um Efeito Adverso Relevante e/ou afetar de forma relevante e negativamente as suas atividades ou a capacidade de cumprimento de suas Obrigações;
- (j) a Alienante não tem conhecimento de (i) ações judiciais ou processos de desapropriação, usucapião, e/ou quaisquer outros questionamentos relativos à posse ou à propriedade dos Imóveis; nem (ii) débitos ou processos judiciais ou administrativos com o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, ou qualquer outra autoridade ambiental que possam vir a afetar a presente garantia;
- (k) os Imóveis (i) são urbanos, (ii) não estão situados na fronteira brasileira, tampouco em terras de ocupação indígena ou quilombola, conforme a legislação aplicável, (iii) não possuem restrições ao uso, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido a inserção em APA (Área de Preservação Ambiental) ou APP (Área de Preservação Permanente); e (iv) não são objeto de quaisquer restrições de caráter urbanístico, ambiental, sanitário, viário e/ou de segurança que, em qualquer caso, impeçam a sua ocupação, utilização e/ou comercialização;
- (l) a captação de recursos mediante a emissão das Debêntures beneficiará, direta ou indiretamente, a Alienante; e
- (m) a constituição da presente garantia será realizada no melhor interesse da Alienante, não sendo outorgada pela Alienante a título gratuito ou para benefício exclusivo das operações da Emissora.

5.2. A Alienante compromete-se a notificar prontamente o Agente Fiduciário na ocorrência de qualquer Evento de Reforço ou notificação de arresto, penhora ou medida com efeito similar, no todo ou em parte, de qualquer dos Imóveis, instauração de qualquer processo executivo referente a qualquer dos Imóveis, no todo ou em parte, ou nomeação de administrador judicial para administrar os bens da Alienante, incluindo os Imóveis, no todo ou em parte, e também caso qualquer procedimento ou demanda similar seja instaurado ou iniciado com relação a qualquer dos Imóveis, no todo ou em parte, comprometendo-se ainda a notificar os terceiros que tenham instaurado ou requerido os mesmos, ou qualquer administrador judicial nomeado, da existência da alienação fiduciária em garantia aqui constituída em favor do Agente Fiduciário, assim como a tomar, às suas próprias expensas, todas as medidas razoáveis e tempestivas destinadas a encerrar prontamente tais procedimentos, demandas e/ou constringções sem qualquer prejuízo à garantia ora constituída, à integridade dos Imóveis e/ou à eventual realização dos Reforços de Garantia previstos neste Contrato.

5.3. As declarações prestadas pela Alienante neste Contrato subsistirão até o pagamento integral das Obrigações, ficando ela responsável por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade ou inexatidão de tais declarações, sem prejuízo do direito do Agente Fiduciário de declarar vencidas antecipadamente as Obrigações e da execução da presente garantia, total ou parcialmente. As declarações prestadas neste Contrato são em adição e não em substituição àquelas prestadas nos demais Documentos da Operação.

5.4 A Alienante indenizará e reembolsará o Agente Fiduciário, os Debenturistas, bem como seus respectivos sucessores, cessionários, acionistas, cotistas, administradores e gestores ("Partes Indenizadas"), e manterá as Partes Indenizadas isentas de qualquer responsabilidade, por qualquer perda, lucro cessante, danos diretos e indiretos, custos e despesas de qualquer tipo, incluindo, sem limitação, as despesas comprovadas com honorários advocatícios, que possam ser incorridos por referidas Partes Indenizadas em relação a qualquer falsidade ou incorreção quanto a qualquer informação, declaração ou garantia prestada neste Contrato ou nos demais Documentos da Operação ou em razão da consolidação e eventual venda em excussão da garantia aqui outorgada. Tais indenizações e reembolsos serão devidos sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado dos Documentos da Operação.

6. EXCUSSÃO DA GARANTIA

6.1. Sem prejuízo e em adição a outras cláusulas deste Contrato, mediante a ocorrência (i) do vencimento de Obrigações devidas na Data de Vencimento sem pagamento; (ii) do vencimento antecipado automático de Obrigações nos termos das Escrituras de Emissão; ou (iii) de declaração do vencimento antecipado de Obrigações nos termos da Escritura de Emissão da Primeira Emissão e/ou da Escritura de Emissão da Segunda Emissão, a Alienante será intimada, a requerimento do Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda Emissão), no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, pelos oficiais dos competentes Registros de Imóveis, ou quem estes indicarem, a pagar, no prazo de 15 (quinze) dias, as Obrigações, incluídos os valores de valor nominal unitário das Debêntures, remuneração das Debêntures, prêmios por vencimento antecipado das Debêntures, prêmio por amortização extraordinária das Debêntures, prêmio por resgate antecipado, Remuneração Adicional, encargos moratórios das Debêntures, encargos contratuais e legais, tributos, além das despesas de cobrança e intimação.

6.1.1. Purgada a mora em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis em montante equivalente ao saldo devedor das Obrigações, convalidará o presente Contrato, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, os oficiais dos competentes Registros de Imóveis entregarão ao Agente Fiduciário as importâncias recebidas da Alienante, deduzidas as despesas dos oficiais dos Registros de Imóveis.

6.1.1.1. Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária de qualquer Imóvel em nome do Agente Fiduciário, é assegurado à Alienante pagar o saldo devedor das Obrigações, hipótese em que convalidará o presente Contrato.

6.1.2. Decorrido o prazo de que trata a Cláusula 6.1 acima sem a purgação da mora pela Emissora e/ou pelos Fiadores, os oficiais dos competentes Registros de Imóveis, certificando esse fato, promoverão a averbação, nas matrículas dos Imóveis, da consolidação da propriedade em nome do Agente Fiduciário, à vista da prova do pagamento, por este, do imposto de transmissão *inter vivos*, com recursos previamente disponibilizados pelos Debenturistas.

6.1.3. Consolidada a propriedade em nome do Agente Fiduciário, a Alienante pode, com a anuência do Agente Fiduciário, dar seu direito eventual ao(s) Imóvel(is) em pagamento da Dívida relativamente ao(s) Imóvel(is) em questão, dispensados os procedimentos previstos no artigo 27 da Lei 9.514/97. Não havendo anuência do Agente Fiduciário, os Imóveis serão alienados a terceiros, da seguinte forma: (a) a alienação far-se-á sempre por leilão público extrajudicial; (b) o primeiro leilão público realizar-se-á dentro de 30 (trinta) dias contados da data da averbação da consolidação da plena propriedade em nome do Agente Fiduciário; e (c) o segundo leilão público, se necessário, realizar-se-á dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão, na forma da lei, reservando-se, desde já, ao Agente Fiduciário, o direito de proceder, às expensas da Alienante, a avaliação dos Imóveis.

6.1.4. Os 2 (dois) leilões públicos serão objeto de edital único, que será publicado, por 3 (três) dias, em jornal de grande circulação no(s) município(s) onde se situa(m) o(s) Imóvel(is) leiloado(s). O primeiro leilão será realizado em 10 (dez) dias contados da primeira publicação. Assim, à vista da legislação aplicável, a primeira publicação deverá se dar, no máximo, 20 (vinte) dias após a data da averbação da consolidação plena da propriedade em nome do Agente Fiduciário.

6.1.5. O segundo leilão público será realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão, sempre que, no primeiro leilão público, o maior lance oferecido para o(s) Imóvel(is) leiloado(s) for inferior ao seu respectivo valor convencionado conforme Cláusula 2.1.1 acima, observado que, caso o valor do(s) Imóvel(is) leiloado(s) convencionado conforme Cláusula 2.1.1 acima seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do Agente Fiduciário (o "Valor do(s) Imóvel(is) para ITBI"), tal Valor do(s) Imóvel(is) para ITBI será o valor mínimo para efeito de venda do(s) Imóvel(is) leiloado(s) no primeiro leilão.

6.1.6. Para os fins do disposto nas Cláusulas 6.1.4 e 6.1.5 acima, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados à Alienante mediante correspondência entregue conforme a Cláusula 7 abaixo, inclusive por endereço eletrônico.

6.1.7. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do Agente Fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Alienante o direito de preferência para adquirir o(s) Imóvel(is) leiloado(s) por preço correspondente ao valor da Dívida e das Despesas (conforme definidas abaixo), pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do Agente Fiduciário, incumbindo, também, à Alienante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do(s) Imóvel(is) leiloado(s) de que trata esta cláusula, inclusive custas e emolumentos.

6.1.8. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da Dívida e das Despesas (conforme definidas abaixo), relativamente ao(s) Imóvel(is) em questão. Não sendo oferecido lance no valor aqui estabelecido, o(s) Imóvel(is) em questão permanecerá(ão) na propriedade do Agente Fiduciário, que (a) conferirá à Alienante quitação com relação à parcela correspondente à Obrigação Garantida referente ao(s) respectivo(s) Imóvel(is), a ser conferida pelo Agente Fiduciário no prazo de 5 (cinco) dias a contar da realização do segundo leilão, mediante termo próprio; e (b) poderá optar por alienar o(s) Imóvel(is) em questão pelo preço e nos termos e condições que julgar apropriado (agindo conforme decisão dos Debenturistas da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda Emissão). A esse respeito, a Alienante desde já, em caráter irrevogável e

irretratável, reconhece como líquido, certo e exigível o saldo devedor remanescente após a quitação parcial aqui referida.

6.1.9. Para fins dos leilões extrajudiciais referidos na Cláusula 6.1.3 e para todos os fins da Lei 9.514/97, as Partes adotam os seguintes conceitos:

- (i) Dívida - com relação a cada Imóvel, é o valor da Obrigação Garantida referente ao respectivo Imóvel, acrescido das seguintes quantias (a "Dívida"):
 - (A) caso o(s) Imóvel(is) objeto do leilão esteja(m) coberto(s) por seguro, despesas dos prêmios de seguro sobre tal(is) Imóvel(is) vencidos e não pagos até a data do leilão, se for o caso;
 - (B) despesas de contas de água, luz e gás vencidas e não pagas à data do leilão, se for o caso;
 - (C) Imposto de Propriedade Territorial Urbana - IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes sobre o(s) Imóvel(is) objeto do leilão vencidos e não pagos à data do leilão, se for o caso;
 - (D) imposto de transmissão e que eventualmente tenham sido pagos pelo Agente Fiduciário ou pelos Debenturistas em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento da Emissora e/ou de qualquer Fiador; e
 - (E) despesas com a consolidação da propriedade em nome do Agente Fiduciário.
- (ii) Despesas - o valor das despesas é o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão para venda do(s) Imóvel(is) objeto do leilão (as "Despesas"), compreendidos, entre outros:
 - (A) os encargos e custas de intimação da Alienante;
 - (B) os encargos e custas com publicação dos editais;
 - (C) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas de boa-fé pelo Agente Fiduciário ou pelos Debenturistas, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato, bem como taxas, tributos, despesas e tarifas bancárias para remessa de recursos para o exterior, devidamente comprovadas mediante apresentação dos respectivos comprovantes; e
 - (D) a comissão do leiloeiro.

6.1.10. Se qualquer Imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda Emissão), devendo a

denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade no Agente Fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica no respectivo contrato de locação, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

6.1.10.1. Excetua-se da regra mencionada na Cláusula 6.1.10, o(s) Imóvel(is) com destinação hoteleira, inclusive aqueles com destinação residencial ou comercial, desde que integrantes de pool hoteleiro ou pool de locação (flats residenciais e condo-hotéis), inclusive em caso de multipropriedade, *fractional* ou *timeshare*, hipóteses nas quais deverá ocorrer apenas a comunicação da transferência da titularidade do(s) Imóvel(is) e atualização dos dados cadastrais, visando à administração de receitas e despesas relacionadas à exploração do(s) Imóvel(is), objeto da consolidação da propriedade pelo Agente Fiduciário.

6.1.11. A Alienante será, ademais, responsável pelo pagamento de todos os tributos, impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o(s) Imóvel(is) objeto do leilão, cuja posse tenha sido transferida para o Agente Fiduciário, nos termos desta Cláusula 6.1, até a data em que o Agente Fiduciário vier a ser imitado na posse do(s) respectivo(s) Imóvel(is).

6.1.12. Sem prejuízo do disposto acima, no dia seguinte à consolidação da propriedade do(s) Imóvel(is) em nome do Agente Fiduciário, a Alienante entregará o(s) Imóvel(is), livre(s) e desimpedido(s) de pessoas e coisas, sob pena de pagamento ao Agente Fiduciário, ou àquele que tiver adquirido o(s) Imóvel(is) em leilão, de taxa de ocupação do(s) Imóvel(is), por mês ou fração, no valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97 (valor do(s) Imóvel(is) para efeito de venda em público leilão), computada e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do Agente Fiduciário até a data em que o Agente Fiduciário, ou seus sucessores, for imitado na posse do(s) Imóvel(is), sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento: (a) de todas as despesas de condomínio, mensalidades associativas, água, luz e gás, incorridas após a data da realização do público leilão, bem como impostos, taxas e foros; e (b) de todas as despesas necessárias à reposição do(s) Imóvel(is) ao estado em que o recebeu.

6.1.13. Não ocorrendo a desocupação do(s) Imóvel(is) no prazo e forma ajustados, o Agente Fiduciário, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do(s) Imóvel(is) em leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se a Alienante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, por ordem judicial para desocupação, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome do Agente Fiduciário, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do(s) Imóvel(is) no leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste Contrato.

6.2. Os recursos apurados de acordo com o disposto na Cláusula 6.1 acima com relação à venda de cada Imóvel, na medida em que forem recebidos pelo Agente Fiduciário, ou por quem este indicar, deverão ser aplicados na liquidação das Obrigações, até o limite da parcela correspondente à Obrigação Garantida referente ao respectivo Imóvel, observado que tais recursos serão aplicados: (i) primeiramente no pagamento das Obrigações decorrentes das Debêntures da Primeira Emissão, seguindo a ordem de pagamentos prevista na Escritura de Emissão da Primeira Emissão, e (ii) após o pagamento referido no item (i) acima, eventual excesso será aplicado no pagamento das Obrigações decorrentes das Debêntures da Segunda Emissão, seguindo a ordem de pagamentos prevista na Escritura de Emissão da Segunda Emissão, ficando o Agente Fiduciário autorizado desde já, em caráter irrevogável e irretroatável, a realizar todas as operações, movimentações e transferências que entender necessárias ou convenientes para tanto, inclusive, mas sem limitação, operações de câmbio.

Eventual excesso será devolvido à Alienante, no prazo de 5 (cinco) dias contados da data da venda do respectivo Imóvel, sem que isso implique, de qualquer forma, em quitação com relação às demais Obrigações para com o Agente Fiduciário e os Debenturistas decorrentes dos Documentos da Operação.

6.3. Os Imóveis somente serão liberados após comprovada a liquidação integral das Obrigações, mas a formalização da resolução da propriedade fiduciária (mediante o cancelamento do registro da propriedade fiduciária na respectiva matrícula imobiliária), conforme aplicável, com a consequente consolidação na Alienante da plena propriedade dos Imóveis, far-se-á à luz de um termo de quitação, a ser emitido no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da liquidação total das Obrigações, conforme o artigo 25, parágrafo 2º, da Lei 9.514/97, observado que o cancelamento do registro da propriedade fiduciária na matrícula imobiliária de qualquer Imóvel objeto da liberação parcial aqui referida, com a consequente consolidação na Alienante da plena propriedade de tal Imóvel, far-se-á à luz de um termo de liberação, a ser emitido no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de tal liberação nos termos das Escrituras de Emissão.

6.4. A excussão dos Imóveis na forma aqui prevista será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou fidejussória, concedida pela Emissora, pelos Fiadores ou terceiros nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, e poderá ser promovida em relação a todos ou quaisquer Imóveis, em conjunto ou separadamente, a critério do Agente Fiduciário e dos Debenturistas.

7. NOTIFICAÇÃO

7.1. Todas as comunicações realizadas nos termos deste Contrato devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou comprovante de entrega do serviço de correspondência utilizado. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu envio seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado:

III. para a Alienante:

MEXTREMA MONTAGENS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Av. Severo Dullius, 1395, 4º andar, conjunto 401, sala G

1. 90200-310 Porto Alegre, RS
2. At.: Sr. Paulo Cesar Lopes de Costa
3. Telefone: (51) 2121-4000
4. Email: Paulo.costa@medabil.com.br

IV. para o Agente Fiduciário:

- 5.

VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, sala 1401
CEP 04534-002 – São Paulo, SP
At.: Márcio Teixeira / Ana Eugênia de Jesus Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br

ou em outro endereço ou endereçados a outros indivíduos conforme tenha sido especificado por escrito por qualquer pessoa descrita acima à parte que deva enviar ou entregar a notificação nos termos do presente Contrato.

7.2. A Alienante, neste ato e nesta forma, nomeia e autoriza, além dos seus representantes legais, o(s) seu(s) representante(s) acima identificado(s) como seu(s) mandatário(s) com poderes para receber avisos, notificações e quaisquer outras comunicações relativas a este Contrato.

8. RENÚNCIAS E NULIDADE PARCIAL

8.1. Cada Parte reconhece que (i) os direitos e recursos nos termos deste Contrato, e dos demais Documentos da Operação são cumulativos e podem ser exercidos separada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer outros direitos e recursos previstos em lei ou por qualquer outro contrato; (ii) a renúncia, por qualquer Parte, a qualquer desses direitos somente será válida se formalizada por escrito; (iii) a renúncia de um direito será interpretada restritivamente, e não será considerada como renúncia de qualquer outro direito conferido neste Contrato e demais Documentos da Operação; e (iv) a nulidade ou invalidade de qualquer das cláusulas contratuais aqui previstas não prejudicará a validade e eficácia das demais cláusulas e disposições deste Contrato.

8.2. A Alienante não poderá renunciar, novar e/ou dispor de qualquer dos direitos, garantias e prerrogativas de sua titularidade relativos aos Imóveis sem a prévia e expressa autorização, por escrito, do Agente Fiduciário.

9. SOBREVIVÊNCIA E TOLERÂNCIA

9.1. Não obstante a ocorrência de um Evento de Inadimplemento, todos os acordos, declarações e garantias contemplados neste Contrato e nos demais Documentos da Operação permanecerão em pleno vigor e efeito até o cumprimento integral das Obrigações, inclusive no tocante às obrigações e aos poderes conferidos ao Agente Fiduciário e aos Debenturistas.

9.2. As Partes concordam que caso, por qualquer motivo, a garantia estabelecida neste Contrato venha a ser executada parcialmente, todas as condições e cláusulas deste Contrato permanecerão válidas e exequíveis, sem prejuízo de tal excussão parcial, até o cumprimento integral das Obrigações.

9.3. A não exigência imediata, por qualquer das Partes, do cumprimento de qualquer dos compromissos recíprocos aqui pactuados, constituir-se-á em mera liberalidade da Parte que assim proceder, não podendo de forma alguma ser caracterizada como novação ou precedente invocável pela outra Parte para obstar o cumprimento de suas obrigações.

10. DESPESAS

10.1. As Partes contratantes autorizam os Oficiais de Registro de Imóveis competentes a efetuar todas as providências necessárias ao registro do presente Contrato, seus aditamentos, termos de liberação e quaisquer outros documentos relativos a este Contrato em relação a cada Imóvel.

Observado o disposto nas Escrituras de Emissão, os custos de registro deste Contrato e dos seus eventuais aditamentos e termos de liberação e quaisquer outros documentos relativos a este Contrato nos competentes cartórios de Registro de Imóveis, bem como de quaisquer outros registros que se façam necessários com relação à constituição e eficácia da garantia aqui constituída, serão de responsabilidade única e exclusiva da Alienante, que reconhece desde já como líquidas, certas e exigíveis as notas de débito que venham a ser emitidos pelo Agente Fiduciário para pagamento dessas despesas, as quais deverão ser liquidadas, pela Alienante, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu recebimento, desde que não contenham erros e estejam acompanhadas dos respectivos recibos emitidos pelas respectivas Serventias, não servindo o mero protocolo como comprovante de pagamento.

10.2. A Alienante pagará ou reembolsará o Agente Fiduciário e os Debenturistas, mediante solicitação, de quaisquer tributos de transferência ou outros tributos relacionados à presente garantia, incorridos com relação a este Contrato, bem como indenizará e isentará o Agente Fiduciário e os Debenturistas de quaisquer valores que estes sejam obrigados a pagar no tocante aos referidos tributos, em ambos os casos desde que devidamente comprovados.

11. CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA

11.1. A Alienante não poderá ceder ou transferir, total ou parcialmente, os direitos oriundos deste Contrato ou sua posição contratual neste Contrato a qualquer terceiro, salvo mediante expressa autorização do Agente Fiduciário (agindo conforme decisão dos Debenturistas da Primeira Emissão, enquanto as Debêntures da Primeira Emissão não tiverem sido integralmente quitadas e, após a quitação integral das Debêntures da Primeira Emissão, agindo conforme decisão dos Debenturistas da Segunda Emissão).

11.2. Fica assegurado ao Agente Fiduciário o direito de, em qualquer época, ceder ou transferir, total ou parcialmente, os direitos oriundos deste Contrato ou sua posição contratual neste Contrato a qualquer terceiro nos termos e condições das Escrituras de Emissão e dos demais Documentos da Operação, permanecendo integralmente em vigor os direitos do Agente Fiduciário e dos Debenturistas, bem como este Contrato em todos os seus termos em relação aos sucessores e/ou cessionários, sem quaisquer modificações nas demais condições aqui acordadas.

11.3 Fica assegurado aos Debenturistas o direito de, em qualquer época, ceder ou transferir, total ou parcialmente, os direitos oriundos deste Contrato ou sua posição contratual neste Contrato, em decorrência da alienação das Debêntures ou cessão de direitos decorrentes das Escrituras de Emissão, observados os termos das Escrituras de Emissão, permanecendo em vigor os direitos dos Debenturistas, bem como este Contrato em todos os seus termos em relação aos sucessores e/ou cessionários, sem quaisquer modificações nas demais condições aqui acordadas.

12. IRREVOGABILIDADE E SUCESSÃO

12.1. Os direitos e obrigações constituídos por força do presente Contrato obrigam as Partes em caráter irrevogável e irretroatável, bem como seus sucessores, endossatários e/ou cessionários a qualquer título, sendo cada Parte responsável pelos atos e omissões de seus respectivos empregados, administradores ou gerentes, prestadores de serviço, contratados ou prepostos, sob qualquer denominação.

13. ALTERAÇÕES

13.1. Todas e quaisquer alterações do presente Contrato somente serão válidas quando celebradas por escrito e assinadas por todas as Partes deste Contrato.

14. FORO

14.1. As Partes elegem o foro da capital do Estado de São Paulo, como competente para conhecer e dirimir eventuais dúvidas e litígios decorrentes do presente Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, podendo o Agente Fiduciário optar, a seu exclusivo critério, pelo foro de domicílio da Alienante e/ou de localização de qualquer dos Imóveis.

15. CONTRATO

15.1. Para todos os fins de direito (inclusive para fins de registro, nos termos do artigo 38 da Lei 9.514/97), o presente Contrato tem força de escritura pública.

E por assim estarem justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato em 4 (quatro) vias de igual teor e conteúdo, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

(Páginas de assinatura e anexos intencionalmente omitidos)

Anexo B ao Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – 2

ANEXO I

DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES

(Termos utilizados neste Anexo I que não estiverem definidos aqui ou no Contrato têm o significado que lhes foi atribuído nas Escrituras de Emissão)

1. DEBÊNTURES DA PRIMEIRA EMISSÃO

Valor de Emissão/Principal	R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.
Quantidade/Valor Nominal Unitário	25.000 (vinte e cinco mil) Debêntures, com valor nominal de R\$R\$ 119,89304096 (cento e dezenove reais e oitenta e nove milhões, trezentos e quatro mil e noventa e seis centésimos de milionésimos centavos) cada Debênture, em 3 de agosto de 2023 (" <u>Valor Nominal Unitário</u> ").
Remuneração	<p>(C) Durante o período entre a Data de Integralização e o dia 3 de agosto de 2023 (exclusive) ("<u>Primeiro Período</u>"), 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("<u>Sobretaxa do Primeiro Período</u>") e, em conjunto com a Taxa DI, "<u>Remuneração do Primeiro Período</u>", calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a Data de Vencimento ou a data do efetivo pagamento ou 3 de agosto de 2023, exclusive, o que ocorrer por último; e</p> <p>(D) Durante o período entre 3 de agosto de 2023 (inclusive) e a data da efetiva quitação das Debêntures ("<u>Segundo Período</u>"), 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 21,70% (vinte e um inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("<u>Sobretaxa do Segundo Período</u>") e, em conjunto com a Taxa DI, "<u>Remuneração do Segundo Período</u>"; sendo a Remuneração do Segundo Período, em conjunto com a Remuneração do Período, a "<u>Remuneração</u>" e sendo o termo "Remuneração" interpretado sempre de acordo com a respectiva data em que a correta Remuneração será aplicável), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos, desde 3 de agosto de 2023 ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive.</p> <p>A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.</p>

Data de Vencimento	15 de junho de 2025.		
Datas de Pagamento do Valor Nominal Unitário	Sem prejuízo de pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo, de Amortização Extraordinária Obrigatória ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 22 (vinte e dois) parcelas, com diferentes datas e valores de amortização, sendo:		
	Parcela	Data	% Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário*
	1	13/03/2021	20,0000%
	2	13/09/2021	25,0000%
	3	13/03/2022	33,3333%
	4	13/09/2022	50,0000%
	5	15/01/2024	5,5556%
	6	15/02/2024	5,8824%
	7	15/03/2024	6,2501%
	8	15/04/2024	6,6667%
	9	15/05/2024	7,1429%
	10	15/06/2024	7,6924%
	11	15/07/2024	8,3334%
	12	15/08/2024	9,0910%
	13	15/09/2024	10,0001%
	14	15/10/2024	11,1113%
	15	15/11/2024	12,5002%
	16	15/12/2024	14,2860%
	17	15/01/2025	16,6671%
	18	15/02/2025	20,0006%
	19	15/03/2025	25,0009%
	20	15/04/2025	33,3349%
	21	15/05/2025	50,0036%
	22	15/06/2025	100,0000%
Datas de Pagamento da Remuneração	A Remuneração do Primeiro Período será paga (i) no período entre a Data de Integralização e o dia 13 de março de 2023, semestralmente no dia 13 dos meses de março e setembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 13 de setembro de 2020 e o último em 13 de março de 2023, sendo certo que todos os valores devidos e não pagos referentes à Remuneração do Primeiro Período serão incorporados ao Valor Nominal Unitário das Debêntures por meio do Evento de Capitalização, e (ii) no período entre 13 de março de 2023 e 3 de agosto de 2023, por meio do Evento de Capitalização, em 3 de agosto de 2023.		

	<p>A Remuneração do Segundo Período será paga, durante o período entre 3 de agosto de 2023 (inclusive) e a Data de Vencimento, nos termos da Escritura de Emissão, em parcelas a serem pagas mensalmente, no dia 15 de cada mês, ocorrendo o primeiro pagamento no dia 15 do mês subsequente ao mês em que for verificado o implemento das Condições Suspensivas, o qual será notificado pelo Agente Fiduciário à Companhia, mediante instrução dos Debenturistas, e o último pagamento na Data de Vencimento.</p>
Remuneração Adicional	<p>Sem prejuízo da Remuneração, caso, até 30 de junho de 2020 (inclusive), não tenha ocorrido o Resgate Antecipado e/ou a liquidação financeira da Operação Permitida, a Emissora deverá pagar aos Debenturistas uma remuneração adicional equivalente à diferença positiva entre (a) R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), atualizados pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão até a data do efetivo pagamento; e (b) o montante efetivamente pago pela Emissora aos Debenturistas a título de Prêmio por Amortização Extraordinária em decorrência de todas as Amortizações Extraordinárias Obrigatórias realizadas até a data do pagamento de tal remuneração adicional, conforme calculado pelo Agente Fiduciário.</p> <p>O saldo da Remuneração Adicional foi incorporado e capitalizado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures.</p>
Vencimento Antecipado	<p>Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures (sem prejuízo da Fiança), com o seu conseqüente cancelamento, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i>, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de prêmio no montante equivalente à diferença positiva entre (a) R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais) atualizados pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, e (b) o montante pago pela Emissora aos Debenturistas a título de Prêmio por Amortização Extraordinária em decorrência de todas as Amortizações Extraordinárias Obrigatórias realizadas até a data em que ocorrer o pagamento de tal prêmio, conforme calculado pelo Agente Fiduciário ("<u>Prêmio por Vencimento Antecipado</u>"), sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora e/ou pelos Fiadores nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do vencimento antecipado, sob pena de, em não o fazendo, ficarem obrigados, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. O Prêmio por Vencimento Antecipado não será devido se a Emissora já tiver pago integralmente o valor referente à Remuneração Adicional.</p>
Encargos Moratórios	<p>(i) Juros de mora de 2% (dois por cento) ao mês ou fração de mês, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento).</p>
Demais Encargos	<p>Todos os demais encargos, remunerações, prêmios, despesas, custos, indenizações, honorários, comissões e demais valores devidos pela Emissora e pelos Fiadores, conforme descritos na Escritura de Emissão.</p>

2. DEBÊNTURES DA SEGUNDA EMISSÃO

Valor de Emissão/Principal	R\$16.873.434,00 (dezesseis milhões, oitocentos e setenta e três mil, quatrocentos e trinta e quatro reais), na Data de Emissão.
Quantidade/Valor Nominal Unitário	16.873.434 (dezesseis milhões, oitocentas e setenta e três mil, quatrocentas e trinta e quatro), com valor nominal de R\$ 0,54922510 (cinquenta e quatro milhões, novecentos e vinte e dois mil, quinhentos e dez centésimos de milionésimos centavos) cada Debênture, em 3 de agosto de 2023 (" <u>Valor Nominal Unitário</u> ").
Remuneração	<p>(D) Durante o período entre a Data de Integralização e o dia 3 de agosto de 2023 (exclusive) ("<u>Primeiro Período</u>"), juros remuneratórios pré-fixados correspondentes a 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("<u>Remuneração do Primeiro Período</u>"), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento ou 3 de agosto de 2023, exclusive; e</p> <p>(E) Durante o período entre 3 de agosto de 2023 (inclusive) e 15 de junho de 2024 (exclusive) ("<u>Segundo Período</u>"), 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("<u>Remuneração do Segundo Período</u>"), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos, desde 3 de agosto de 2023 ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até 15 de junho de 2024, exclusive; e</p> <p>(F) Durante o período entre 15 de junho de 2024 (inclusive) e a data da efetiva quitação das Debêntures ("<u>Terceiro Período</u>"), 10,69% (dez inteiros e sessenta e nove centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("<u>Remuneração do Terceiro Período</u>"), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos, desde 15 de junho de 2024 (inclusive) ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Vencimento ou a data em que ocorrer o efetivo pagamento das Debêntures, o que ocorrer por último.</p> <p>A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.</p>
Data de Vencimento	15 de junho de 2025.
Datas de Pagamento do Valor Nominal Unitário	Sem prejuízo de pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo, de Amortização Extraordinária Obrigatória ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos

termos previstos nesta Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em nas datas e saldos abaixo:

Data	% do Saldo do Valor Nominal Unitário
15 de dezembro de 2021 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	2,7527%
15 de janeiro de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	2,7744%
15 de fevereiro de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	2,8752%
15 de março de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	2,9984%
15 de abril de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	3,0981%
15 de maio de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	3,2332%
15 de junho de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	3,3502%
15 de julho de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	3,5005%
15 de agosto de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	3,6546%
15 de setembro de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	3,8176%
15 de outubro de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	4,0069%
15 de novembro de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	4,2050%
15 de dezembro de 2022 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	4,4143%
15 de janeiro de 2023 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	4,6568%

	15 de fevereiro de 2023 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	4,9127%
	15 de março de 2023 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	5,2251%
	15 de abril de 2023 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	5,5416%
	15 de maio de 2023 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	5,9182%
	15 de junho de 2023 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	6,3247%
	15 de julho de 2023 (desconsiderando o Evento de Capitalização)	6,8061%
	15 de janeiro de 2024	5,5556%
	15 de fevereiro de 2024	5,8824%
	15 de março de 2024	6,2501%
	15 de abril de 2024	6,6667%
	15 de maio de 2024	7,1429%
	15 de junho de 2024	7,6924%
	15 de julho de 2024	8,3334%
	15 de agosto de 2024	9,0910%
	15 de setembro de 2024	10,0001%
	15 de outubro de 2024	11,1113%
	15 de novembro de 2024	12,5002%
	15 de dezembro de 2024	14,2860%
	15 de janeiro de 2025	16,6671%
	15 de fevereiro de 2025	20,0006%
	15 de março de 2025	25,0009%
	15 de abril de 2025	33,3349%
	15 de maio de 2025	50,0036%
	15 de junho de 2025	100,0000%
Datas de Pagamento da Remuneração	<p>A Remuneração do Primeiro Período será paga durante o período entre a primeira Data de Integralização e 3 de agosto de 2023 (exclusive) (i) mensalmente, no dia 15 de cada mês, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de dezembro de 2021 e o último, em 15 de abril de 2023, sendo certo que todos os valores devidos e não pagos referentes à Remuneração do Primeiro Período serão incorporados ao Valor Nominal Unitário das Debêntures por meio do Evento de Capitalização, e (ii) durante o período entre 15 de abril de 2023 (inclusive) e 3 de agosto de 2023, por meio do Evento de Capitalização, em 3 de agosto de 2023 (exclusive),</p> <p>A Remuneração do Segundo Período será paga durante o período entre 3 de agosto de 2023 (inclusive) e 15 de junho de 2024, em parcelas mensais, no dia 15 de cada mês, ocorrendo o primeiro pagamento no dia 15 do mês</p>	

	<p>subsequente ao mês em que for verificado o implemento das Condições Suspensivas, o qual será notificado pelo Agente Fiduciário à Companhia, mediante notificação do Agente Fiduciário (de acordo com as instruções dos Debenturistas), e o último no dia 15 de junho de 2024.</p> <p>A Remuneração do Terceiro Período será paga durante o período entre 15 de junho de 2024 (inclusive) e a Data de Vencimento, em parcelas mensais, no dia 15 de cada mês, ocorrendo o primeiro pagamento no dia 15 de julho de 2024, e o último pagamento na Data de Vencimento</p>
Vencimento Antecipado	<p>Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Companhia obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures (sem prejuízo da Fiança), com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do vencimento antecipado (sob pena de, em não o fazendo, ficarem obrigados, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios), de um montante igual à soma (i) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, (ii) da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i>, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, (iii) dos Encargos Moratórios, quando for o caso, (iv) de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia e/ou pelos Fiadores nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, e (v) de prêmio, incidente sobre a soma dos valores referidos nos itens (i) a (iv) acima (observado que, caso o resgate aqui referido aconteça em qualquer data de amortização e/ou de pagamento da Remuneração, deverão ser desconsiderados tais valores), calculado conforme a fórmula abaixo:</p> $P_{LA} = 0,30\% \times \frac{D_{res}}{30}$ <p>Onde:</p> <p>P_{LA}: prêmio de vencimento antecipado, em formato percentual; e</p> <p>D_{res}: número de dias corridos entre a data do vencimento antecipado (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive).</p>
Encargos Moratórios	<p>(i) Juros de mora de 2% (dois por cento) ao mês ou fração de mês, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento).</p>
Demais Encargos	<p>Todos os demais encargos, remunerações, prêmios, despesas, custos, indenizações, honorários, comissões e demais valores devidos pela Emissora e pelos Fiadores, conforme descritos na Escritura de Emissão.</p>

A tabela acima, que resume certos termos das Obrigações, foi elaborada pelas Partes com o objetivo de dar atendimento à legislação aplicável. No entanto, tal tabela não se destina a – e não será interpretada de modo a – modificar, alterar, ou cancelar e substituir os termos e condições efetivos

das Escrituras de Emissão e demais Obrigações ao longo do tempo, tampouco limitarão os direitos do Agente Fiduciário e dos Debenturistas.

Anexo C ao Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – 2

ANEXO III

CND



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS
FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

Nome: MEXTREMA MONTAGENS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
CNPJ: 10.686.114/0001-90

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos; e
2. não constam inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 18:09:45 do dia 01/08/2023 <hora e data de Brasília>.

Válida até 28/01/2024.

Código de controle da certidão: **B82D.290A.A30A.23D2**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

ANEXO III

Minuta do Primeiro Aditamento sob Condição Suspensiva e Consolidação do Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª (Primeira) Emissão da Medabil Soluções Construtivas S.A. (sociedade incorporada por Medabil Indústria em Sistemas Construtivos S.A.)

PRIMEIRO ADITAMENTO SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA E CONSOLIDAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA MEDABIL SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS S.A. (SOCIEDADE INCORPORADA POR MEDABIL INDÚSTRIA EM SISTEMAS CONSTRUTIVOS S.A.)

Celebram este "Primeiro Aditamento sob Condição Suspensiva e Consolidação do Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª (Primeira) Emissão de Medabil Soluções Construtivas S.A. (sociedade incorporada por Medabil Indústria em Sistemas Construtivos S.A.)" ("Aditamento"):

I. como emissora e ofertante das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão):

MEDABIL INDÚSTRIA EM SISTEMAS CONSTRUTIVOS S.A. (na qualidade de sucessora, por incorporação, de Medabil Soluções Construtivas S.A.), sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM (conforme definido abaixo), com sede na cidade de Nova Bassano, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Attilio Bilibio, nº 685, inscrita no CNPJ (conforme definido abaixo) sob o n.º 18.705.246/0001-24, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCISRS (conforme definido abaixo) sob o NIRE 43.3.0006843-9, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia");

II. como agente fiduciário, nomeado na Escritura de Emissão (conforme definido abaixo), representando a comunhão dos Debenturistas (conforme definido na Escritura de Emissão):

VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (atual denominação social da SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.), instituição financeira atuando por sua filial no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Sala 1.401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário"); e

- III. como fiadores, co-devedores solidários e principais pagadores, solidariamente entre si e com a Companhia:

DEBIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Avenida Severo Dullius, n.º 1.395, 4º andar, conjunto 401, CEP 90200-310, no município de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ sob o n.º 87.870.457/0001-35, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Debida"); e

MEXTREMA MONTAGENS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Av. Severo Dullius, n.º 1.395, 4º andar, conjunto 401, sala G, no município de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.686.114/0001-90, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Mextrema" e, em conjunto com Debida, os "Fiadores"; sendo os Fiadores, a Companhia e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, "Partes" e, individualmente, "Parte");

CONSIDERANDO QUE:

- (i) em 13 de março de 2020, a Medabil Soluções Construtivas S.A. ("MSC"), emitiu 25.000 Debêntures, de acordo com os termos estabelecidos no "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª (Primeira) Emissão da Medabil Soluções Construtivas S.A.", o qual foi arquivado na JUCISRS, em 17 de março de 2020, sob o n.º 7132353, no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Porto Alegre ("RTD POA"), em 20 de março de 2020, sob o n.º 88183, no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo ("RTD SP"), em 20 de março de 2020, sob o n.º 1.364.589, e no Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Nova Bassano ("RTD Nova Bassano" e, em conjunto, com o RTD SP e RTD POA, "RTDs"), em 20 de março de 2020, sob o n.º 88183 ("Escritura de Emissão");
- (ii) em 1º de maio de 2022, a Companhia incorporou a MSC, assumindo todas as obrigações da MSC perante os Debenturistas no âmbito da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação;
- (iii) a Companhia não realizou de forma tempestiva o pagamento de determinadas parcelas do Valor Nominal Unitário, do saldo das Remunerações e da Remuneração Adicional e dos seus respectivos Encargos Moratórios;
- (iv) a Companhia incorreu em inadimplementos pecuniários e não pecuniários e não realizou de forma tempestiva o pagamento da última parcela do saldo do Valor Nominal Unitário, devida em 13 de março de 2023 ("Inadimplemento da Última Parcela");

- (v) Em 14 de junho de 2023 foi enviada pelo Agente Fiduciário à Companhia uma notificação reiterando a cobrança dos valores relativos ao Inadimplemento da Última Parcela;
- (vi) a Companhia solicitou aos Debenturistas que fosse capitalizado os saldos devedores da Remuneração, da Remuneração Adicional e dos seus respectivos Encargos Moratórios até a presente data, bem como, que fossem alteradas as datas de pagamento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração e a Data de Vencimento e, em troca, concordou em alterar a Remuneração das Debêntures, de modo a refletir o atual risco de crédito da Companhia;
- (vii) nesta data, Debenturistas representando a totalidade das Debêntures em Circulação aprovaram unanimemente em sede de Assembleia Geral de Debenturistas ("AGD"), (i) a celebração de aditamento à Escritura de Emissão, cuja eficácia encontra-se condicionada ao implemento das Condições Suspensivas, para, entre outras alterações previstas na AGD e refletidas neste Aditamento: (a) alterar a Data de Vencimento (conforme definido na Escritura de Emissão); (b) aprovar a capitalização dos saldos em aberto devido a título de pagamento da Remuneração, da Remuneração Adicional e dos Encargos Moratórios; (c) alterar a Remuneração das Debêntures; e (d) alterar as datas de pagamento da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão) e o Cronograma de Amortização (conforme definido na Escritura de Emissão); e (ii) o compartilhamento da alienação fiduciária sobre os Imóveis, com os titulares de debêntures da segunda emissão, em série única, de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em da espécie com garantia real, da Medabil Soluções Construtivas S.A. (sociedade incorporada por Medabil Indústria em Sistemas Construtivos Ltda.), representados pelo Agente Fiduciário ("Debêntures da Segunda Emissão"); e
- (viii) as Partes desejam aditar e consolidar a Escritura de Emissão, conforme as alterações previstas neste Aditamento,

resolvem celebrar este Aditamento, de acordo com os seguintes termos e condições:

1. AUTORIZAÇÃO E REGISTRO

1.1 A celebração e os termos deste Aditamento foram aprovados em assembleia geral de acionistas da Companhia realizada em 3 de agosto de 2023.

1.2 O presente Aditamento é celebrado com base nas deliberações da AGD.

1.3 Nos termos do artigo 62, parágrafo 3º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), este Aditamento será inscrito na JUCISRS (conforme definido na Escritura de Emissão) e averbado nos RTDs.

2. CONDIÇÕES SUSPENSIVAS

2.1 Conforme determinado no âmbito da AGD, a eficácia do presente Aditamento encontra-se condicionada, nos termos previstos no art. 125 do Código Civil, à devida conclusão (i) do registro do "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – 1*" e do "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – 2*", ambos celebrados na presente data, conforme aprovados na AGD, com o objetivo de compartilhar a alienação fiduciária sobre os Imóveis com os titulares de Debêntures da Segunda Emissão, representados pelo Agente Fiduciário, e de refletir os termos e condições deste Aditamento ("Aditamentos aos Contratos de Alienação Fiduciária"), junto aos respectivos cartórios de registro de imóveis da jurisdição dos Imóveis, e (ii) do registro do Ônus oriundo dos Aditamentos aos Contratos de Alienação Fiduciária junto à matrícula atualizada de cada um dos Imóveis (sendo as condições previstas nos itens (i) e (ii) acima, cumulativamente, as "Condições Suspensivas").

2.2 Se verificado o implemento das Condições Suspensivas, o presente Aditamento se tornará eficaz, com seus efeitos retroagindo desde a data de assinatura do Aditamento. Uma vez verificado o implemento das Condições Suspensivas, o Agente Fiduciário (agindo conforme instruções dos Debenturistas) notificará as demais Partes, indicando que as Condições Suspensivas foram implementadas e que o Aditamento é eficaz.

2.3 Não obstante o disposto acima, as Partes reconhecem que, em razão das Condições Suspensivas, o presente Aditamento não possui eficácia na presente data, e apenas passará a ter eficácia após o cumprimento das Condições Suspensivas.

2.4 Reconhece ainda a Companhia que, caso as Condições Suspensivas não sejam verificadas no prazo de 30 (trinta) dias a contar da presente data, conforme previsto na Cláusula 2.1 acima, sem prejuízo das disposições contidas nas Cláusulas 2.5.1 e 2.5.2 dos Contratos de Alienação Fiduciária, o Agente Fiduciário poderá, mediante deliberação dos Debenturistas, adotar todas e quaisquer medidas buscando a satisfação dos créditos oriundos das Debêntures, em razão do inadimplemento das Debêntures, sem prejuízo de qualquer outra medida de cobrança, em razão de qualquer outro Evento de Inadimplemento.

2.5 Adicionalmente, caso as Condições Suspensivas não sejam verificadas no prazo de 30 (trinta) dias a contar da presente data, conforme previsto na Cláusula 2.1 acima, sem prejuízo das disposições contidas nas Cláusulas 2.5.1 e 2.5.2 dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, o Agente Fiduciário poderá, mediante deliberação dos Debenturistas (i) renunciar ao cumprimento integral ou parcial das Condições Suspensivas; (ii) conceder prazos adicionais sucessivos de 30 dias para o cumprimento das Condições Suspensivas; ou (iii) comunicar a Companhia que não concederá prazo adicional para o cumprimento das Condições Suspensivas, sendo que neste caso o Agente Fiduciário, agindo conforme deliberação dos Debenturistas, terá a faculdade de resilir os Aditamentos aos Contratos de Alienação Fiduciária, nos

termos previstos nas respectivas Cláusula 7 de cada Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária, mediante envio de notificação de rescisão às partes lá indicadas.

3. ALTERAÇÕES E CONSOLIDAÇÃO DA ESCRITURA DE EMISSÃO

3.1 As Partes resolvem aditar a Escritura de Emissão, a qual passará a vigorar, a partir desta data, de acordo com os termos e condições constantes da versão consolidada transcrita no Anexo A deste Aditamento. Os Anexos que não foram expressamente alterados por meio deste Aditamento são omitidos da versão consolidada e ficam aqui ratificados.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1 Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Aditamento e que não estiverem aqui definidos têm o mesmo significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão.

4.2 Em razão do disposto no segundo "Considerando" deste Aditamento, as Partes acordam que, toda e qualquer referência a Medabil Soluções Construtivas S.A. na Escritura de Emissão, deverá ser interpretada como uma referência a Medabil Indústria em Sistemas Construtivos S.A., na qualidade de sucessora por incorporação de Medabil Soluções Construtivas S.A.

4.3 Este Aditamento tem caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

4.4 Qualquer alteração a este Aditamento somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

4.5 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

4.6 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes e os Debenturistas será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

4.7 As Partes reconhecem este Aditamento e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil.

4.8 Para os fins deste Aditamento, os Debenturistas poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538 e dos artigos sobre as diversas espécies de execução (artigo 797 e seguintes), todos do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito

de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão.

5. LEI DE REGÊNCIA

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

6. FORO

6.1 Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Capital, como exclusivamente competente para dirimir quaisquer dúvidas ou questões controversas oriundas deste Aditamento, podendo os Debenturistas, no entanto, optar pelo foro do domicílio da Companhia ou de qualquer dos demais obrigados.

As Partes expressamente concordam, de maneira irrevogável e irretroatável, que este Aditamento poderá ser assinado por qualquer uma das seguintes formas (desde que todas as Partes adotem a mesma forma de assinatura), todas legalmente admitidas e reconhecidas, quais sejam: (i) assinaturas físicas; ou, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/01, e desde que todos os signatários utilizem o mesmo serviço e ferramenta dentre os disponíveis, (ii) assinaturas firmadas por meio de plataforma eletrônica de assinatura, com a utilização dos certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP Brasil). Desta forma, as Partes atribuem ao presente Aditamento assinado por qualquer um dos meios acima todos os efeitos legais, ratificando a validade, autenticidade, integridade e existência das obrigações e direitos ora assumidos, de forma que o presente instrumento fica constituído como um título executivo extrajudicial.

Na hipótese de assinatura digital deste Aditamento, a sua assinatura física, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Aditamento, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

As Partes desde já concordam que será considerada como data de celebração do presente Termo de Emissão a data em que todas as Partes tiverem firmado este instrumento.

São Paulo, 3 de agosto de 2023

(As assinaturas seguem na página seguinte.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

Primeiro Aditamento sob Condição Suspensiva e Consolidação do Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª (Primeira) Emissão de Medabil Soluções Construtivas S.A. (sociedade incorporada por Medabil Indústria em Sistemas Construtivos S.A.), celebrado entre Medabil Indústria em Sistemas Construtivos S.A., Debida Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mextrema Montagens e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e VX Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – Página de Assinaturas 1/3.

MEDABIL INDÚSTRIA EM SISTEMAS CONSTRUTIVOS S.A.

Nome: Paulo Cesar Lopes da Costa
Cargo: Diretor Presidente

Nome: Eduardo Giacomello
Cargo: Diretor

DEBIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Marcia Bilibio Vicenzi
Cargo: Diretora

Nome: Lires Bilibio Brugnera
Cargo: Diretora

MEXTREMA MONTAGENS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Cesar Bilibio
Cargo: Diretor

Nome: Lires Bilibio Brugnera
Cargo: Diretora

Primeiro Aditamento sob Condição Suspensiva e Consolidação do Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, da Primeira Emissão da Medabil Soluções Construtivas S.A. (sociedade incorporada por Medabil Indústria em Sistemas Construtivos S.A.), celebrado entre Medabil Indústria em Sistemas Construtivos S.A., Debida Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mextrema Montagens e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e VX Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – Página de Assinaturas 2/3.

VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Carlos Alberto Bacha
Cargo: Diretor

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza
Cargo: Diretora

Primeiro Aditamento sob Condição Suspensiva e Consolidação do Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, da Primeira Emissão da Medabil Soluções Construtivas S.A. (sociedade incorporada por Medabil Indústria em Sistemas Construtivos S.A.), celebrado entre Medabil Indústria em Sistemas Construtivos S.A., Debida Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mextrema Montagens e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e VX Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – Página de Assinaturas 3/3.

Testemunhas:

Nome: Bibiana Silva de Souza
CPF: 747.848.200-78

Nome: Guilherme Luis Scalco Gregory
CPF: 049.921.069-78

ANEXO A
CONSOLIDAÇÃO DA ESCRITURA DE EMISSÃO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA
ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DA
1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA MEDABIL SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS S.A. (SOCIEDADE
INCORPORADA POR MEDABIL INDÚSTRIA EM SISTEMAS CONSTRUTIVOS S.A.)

Celebram este "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª (Primeira) Emissão da Medabil Soluções Construtivas S.A. (sociedade incorporada por Medabil Indústria em Sistemas Construtivos S.A.)" ("Escritura de Emissão"):

I. como emissora e ofertante das Debêntures (conforme definido abaixo):

MEDABIL INDÚSTRIA EM SISTEMAS CONSTRUTIVOS S.A. (na qualidade de sucessora, por incorporação, de Medabil Soluções Construtivas S.A.), sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM (conforme definido abaixo), com sede na cidade de Nova Bassano, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Attilio Bilibio, nº 685, inscrita no CNPJ (conforme definido abaixo) sob o n.º 18.705.246/0001-24, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCISRS (conforme definido abaixo) sob o NIRE 43.3.0006843-9, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia" ou "MISC");

II. como agente fiduciário, nomeado nesta Escritura de Emissão, representando a comunhão dos Debenturistas (conforme definido abaixo):

VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (atual denominação social da SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.), instituição financeira atuando por sua filial no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Sala 1.401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário"); e

III. como fiadores, co-devedores solidários e principais pagadores, solidariamente entre si e com a Companhia:

DEBIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Avenida Severo Dullius, n.º 1.395, 4º andar, conjunto 401, CEP 90200-310, no município de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ sob o n.º 87.870.457/0001-35, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Debida"); e

MEXTREMA MONTAGENS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Av. Severo Dullius, nº 1.395, 4º andar, conjunto 401, sala G, no município de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ sob o nº 10.686.114/0001-90, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Mextrema" e, em conjunto com Debida, os "Fiadores"; sendo os Fiadores, a Companhia e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, "Partes" e, individualmente, "Parte");

de acordo com os seguintes termos e condições:

1. DEFINIÇÕES

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

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

"Ação Judicial MISC" tem o significado previsto na Cláusula 8.10 abaixo, alínea (b).

"Ação Judicial MSC" tem o significado previsto na Cláusula 8.10 abaixo, alínea (b).

"Ações de Fraude à Execução" tem o significado previsto na Cláusula 8.25.2 abaixo, inciso VII.

"Ações Judiciais" significa, em conjunto, a Ação Judicial MISC e a Ação Judicial MSC.

"Afilizadas" significa, com relação a qualquer Pessoa, qualquer outra Pessoa que, direta ou indiretamente, por de meio de um ou mais intermediários (inclusive, entre outros, conselheiros e/ou diretores de tal Pessoa), Controle tal Pessoa, seja Controlada por tal Pessoa, seja Coligada a tal Pessoa ou esteja sob Controle comum com tal Pessoa.

"Agente Fiduciário" tem o significado previsto no preâmbulo.

"Alienação Fiduciária de Imóvel Safra" significa a alienação fiduciária constituída em favor do Safra, sobre o Imóvel 54.523.

"ANBIMA" significa ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

"Auditor Independente" significa auditor independente registrado na CVM, dentre Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, Ernst & Young Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes e PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes.

"Autoridade Governamental" significa qualquer nação ou governo, estado ou município, agência ou autoridade internacional governamental ou semi-governamental, bem como qualquer escritório de representação ou sub-divisão política e qualquer entidade que exerça funções legislativa, executiva, judicial, monetária, tributária, regulatória, administrativa ou policial de qualquer

governo ou relacionado a qualquer governo, incluindo, sem limitação o *Office of Foreign Assets Control of the United States Department of Treasury* (OFAC).

"B3" significa B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

"Banco Custodiante" tem o significado previsto no Contrato de Garantia.

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

"CCB Safra" significa a Cédula de Crédito Bancário nº 9682456, emitida pela MISC em favor do Safra, em 5 de agosto de 2019, conforme aditada de tempos em tempos, garantida pela Alienação Fiduciária de Imóvel Safra.

"CNPJ" significa Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.

"Código Civil" significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

"Código de Processo Civil" significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

"Companhia" tem o significado previsto no preâmbulo.

"Condições Precedentes" tem o significado previsto na Cláusula 6.1 abaixo.

"Condições Suspensivas" significa a devida conclusão (i) do registro do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – 1" e do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – 2", ambos celebrados em 3 de agosto de 2023, conforme aprovados na assembleia geral de debenturistas realizada em 3 de agosto de 2023 ("Aditamentos aos Contratos de Alienação Fiduciária"), junto aos respectivos cartórios de registro de imóveis da jurisdição dos Imóveis, e (ii) do registro do Ônus oriundo dos Aditamentos aos Contratos de Alienação Fiduciária junto à matrícula atualizada de cada um dos Imóveis.

"Conta Garantia MISC" significa a conta corrente mantida pela MISC junto ao Banco Custodiante identificada no Contrato de Cessão Fiduciária.

"Conta Garantia MSC" significa a conta corrente mantida pela Companhia junto ao Banco Custodiante identificada no Contrato de Cessão Fiduciária.

"Contas Garantia" significa, em conjunto, a Conta Garantia MSC e a Conta Garantia MISC.

"Conta Livre MISC" significa a conta corrente nº 310000-6, mantida pela MISC junto ao Banco do Brasil S.A. (001), agência nº 3168, onde será realizado eventual crédito decorrente dos Direitos Creditórios PER.

"Contrato de Alienação Fiduciária – RGI 1" significa o "Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – 1", a ser celebrado entre a Debida e o Agente Fiduciário, conforme aditado de tempos em tempos.

"Contrato de Alienação Fiduciária – RGI 2" significa o "Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – 2", a ser celebrado entre a Mextrema e o Agente Fiduciário, conforme aditado de

tempos em tempos.

"Contrato de Cessão Fiduciária" significa o "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Companhia, MISC, o Agente Fiduciário e o Banco Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos.

"Contratos de Alienação Fiduciária" significa, em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária – RGI 1 e o Contrato de Alienação Fiduciária – RGI 2.

"Contratos de Garantia" significa, em conjunto, os Contratos de Alienação Fiduciária e o Contrato de Cessão Fiduciária.

"Controle" (inclusive o termo "Controlada") significa, em relação a qualquer Pessoa, a titularidade por outra Pessoa, direta ou indiretamente, por meio de participação societária, quotas, gestão, contrato, acordo de voto ou de qualquer outra forma, de direitos que lhe assegurem (1) preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores de tal Pessoa, (2) efetiva prevalência na condução dos negócios de tal Pessoa, ou (3) o poder de dirigir ou providenciar a direção da administração e das políticas de tal Pessoa.

"Cronograma de Amortização" tem o significado previsto na Cláusula 8.13 abaixo.

"CVM" significa Comissão de Valores Mobiliários.

"Data de Emissão" tem o significado previsto na Cláusula 8.11 abaixo.

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

"Datas de Pagamento da Remuneração Adicional" tem o significado previsto na Cláusula 8.14.2 abaixo.

"Data de Vencimento" tem o significado previsto na Cláusula 8.12 abaixo.

"Data Limite" tem o significado previsto na Cláusula 6.1 abaixo.

"Debêntures" significa as debêntures objeto desta Escritura de Emissão.

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

"Debenturistas" significa os titulares das Debêntures.

"Devida" tem o significado previsto no preâmbulo.

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

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

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

"DI Futuro" significa a taxa de juros correspondente ao ajuste do contrato

futuro de taxa média de DI – Depósitos Interfinanceiros de 1 (um) dia determinada pela B3 e referente ao vencimento mais próximo, porém posterior, à Data de Vencimento, válida para o Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de verificação, divulgada pela B3 no informativo "Boletim Diário Versão Completa (Mercadorias e Futuros)", disponível em sua página na Internet, ou o meio que vier a substituí-lo. Para fins de apuração da Remuneração, o DI Futuro será utilizado na fórmula de cálculo da Remuneração da Taxa DI.

"Dia Útil" significa (i) para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) para fins de qualquer obrigação, pecuniária ou não pecuniária, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais no município de São Paulo, Estado de São Paulo, no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e no município de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul.

"Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente" tem o significado previsto na Cláusula 8.10 abaixo, alínea (b).

"Direitos Creditórios Ação Judicial MISC" tem o significado previsto na Cláusula 8.10 abaixo, alínea (b).

"Direitos Creditórios Ação Judicial MSC" tem o significado previsto na Cláusula 8.10 abaixo, alínea (b).

"Direitos Creditórios Ações Judiciais" significa, em conjunto, os Direitos Creditórios Ação Judicial MISC e os Direitos Creditórios Ação Judicial MSC.

"Direitos Creditórios PER" tem o significado previsto na Cláusula 8.10 abaixo, alínea (b).

"Direitos da Conta" tem o significado previsto na Cláusula 8.10 abaixo, alínea (b).

"Dívida" significa o somatório das dívidas onerosas consolidadas junto a quaisquer Pessoas, incluindo, mas não limitado, a empréstimos e financiamentos com terceiros, valores decorrentes de contratação de fianças bancárias com terceiros (calculados sem duplicidade com as obrigações garantidas por tais fianças), contratos de câmbio e/ou adiantamentos a contratos de câmbio, emissão de títulos ou valores mobiliários de renda fixa, conversíveis ou não, no mercado de capitais local e/ou internacional, além de avais, fianças, penhores ou garantias prestadas, bem como valores a pagar a acionistas, líquido do saldo a receber (ou acrescido do saldo a pagar) e valores a pagar decorrentes de contratos de *hedge* e/ou de *swap*.

"Documentos da Operação" significa, em conjunto, esta Escritura de Emissão, os Contratos de Garantia e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.

"DOERS" significa Diário Oficial do Estado do Rio Grande do Sul.

"Efeito Adverso Relevante" significa, com relação à Companhia e/ou a qualquer Fiador: (i) qualquer efeito prejudicial e relevante na situação (financeira, comercial ou operacional), nos negócios, bens e/ou resultados

operacionais da Companhia e/ou de qualquer Fiador; (ii) qualquer efeito prejudicial e relevante nos poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira da Companhia e/ou de qualquer Fiador de cumprir suas obrigações decorrentes de qualquer dos Documentos da Operação; e (iii) qualquer efeito prejudicial e relevante que afete ou que possa afetar a constituição, validade e/ou exequibilidade das Garantias e de qualquer dos Documentos da Operação ou que, de qualquer outra forma, afete o cumprimento das obrigações neles assumidas.

"Emissão" significa a emissão das Debêntures, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

"Encargos Moratórios" tem o significado previsto na Cláusula 8.23 abaixo.

"Endividamento" significa o somatório das dívidas onerosas consolidadas junto a quaisquer Pessoas, incluindo, mas não limitado, a empréstimos e financiamentos com terceiros, valores decorrentes de contratação de fianças bancárias com terceiros (calculados sem duplicidade com as obrigações garantidas por tais fianças), contratos de câmbio e/ou adiantamentos a contratos de câmbio, emissão de títulos ou valores mobiliários de renda fixa, conversíveis ou não, no mercado de capitais local e/ou internacional, além de avais, fianças, penhores ou garantias prestadas, bem como valores a pagar oriundos de contratos de hedge e/ou de swap.

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

"Evento de Amortização Extraordinária Obrigatória" tem o significado previsto na Cláusula 8.18 abaixo.

"Evento de Capitalização" tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.4 abaixo.

"Evento de Inadimplemento" tem o significado previsto na Cláusula 8.25 abaixo.

"Exercício Social" significa o período de 12 (doze) meses que se inicia no dia 1º de janeiro e se encerra no dia 31 de dezembro de cada ano, composto por 4 (quatro) trimestres encerrados em 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro.

"Fiadores" tem o significado previsto no preâmbulo.

"Fiança" tem o significado previsto na Cláusula 8.9 abaixo.

"Garantias" significa, em conjunto, a Fiança e a Garantia Real.

"Garantias Reais" tem o significado previsto na Cláusula 8.10 abaixo.

"Imóvel 54.523" significa o imóvel inscrito junto ao Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre sob o nº 54.523, de propriedade da Mextrema.

"Imóveis" significa, em conjunto, os imóveis descritos no Anexo II de cada um dos Contratos de Alienação Fiduciária.

"Imóveis Alienados Fiduciariamente" significa, em conjunto, todos os Imóveis que estejam alienados fiduciariamente nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária.

"Instrução CVM 583" significa Instrução da CVM n.º 583, de

20 de dezembro de 2016, conforme alterada.

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

"JUCISRS" significa Junta Comercial, Industrial e Serviços do Estado do Rio Grande do Sul.

"Laudo de Avaliação" tem o significado previsto nos Contratos de Alienação Fiduciária.

"Legislação Anticorrupção" significa qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, e n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, conforme em vigor, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, a *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e o *UK Bribery Act 2010*, se e conforme aplicável.

"Legislação Socioambiental" significa a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, à medicina do trabalho e ao meio ambiente, incluindo a legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, inclusive às Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas.

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

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

"Liberação Parcial das Garantias Reais" tem o significado previsto na Cláusula 8.10.2 abaixo.

"Mextrema" tem o significado previsto no preâmbulo.

"MISC" tem o significado previsto no preâmbulo.

"Mudança de Controle" significa César Bilibio, César Brugnera e Márcia Bilibio Vincenzi (x) deixarem de deter (a) direta ou indiretamente, de forma individual ou conjunta, mais de 51% (cinquenta e um por cento) das ações ou quotas representativas da totalidade do capital social com direito a voto da Companhia e/ou de qualquer Fiador, ou (b) o Controle da Companhia e/ou de qualquer Fiador ou (y) passarem a compartilhar o Controle da Companhia e/ou de qualquer Fiador com outra Pessoa.

"Obrigações Garantidas" significa todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas pela Companhia e pelos Fiadores nos termos desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e dos demais contratos e outros títulos e documentos firmados no âmbito dos instrumentos acima referidos, quando devidas, seja nas respectivas datas de pagamento ordinárias ou em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo, de Amortização Extraordinária Obrigatória

ou vencimento antecipado de tais obrigações, incluindo, sem limitação, obrigação de pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures, Prêmio por Vencimento Antecipado, Prêmio por Amortização Extraordinária, Remuneração, Prêmio por Resgate Antecipado, Remuneração Adicional e demais encargos devidos nos termos de tais instrumentos, bem como verbas de caráter indenizatório e demais despesas realizadas incorridas no âmbito das Debêntures, bem como todo e qualquer custo, encargo, tributos, reembolsos, indenizações, multas e/ou despesa, inclusive de honorários advocatícios, comprovadamente incorridos pelos titulares das Debêntures.

"Ônus" significa qualquer ônus, gravame, penhor, alienação/cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, direito de garantia, *security interest*, arrendamento, encargo, opção, direito de preferência, bloqueio, penhora, arresto, arrolamento e/ou qualquer outra restrição à Transferência ou limitação à Transferência, seja de que natureza for, acordado(a) ou imposto(a) por qualquer meio ou forma.

"Operação Permitida" significa a operação, a ser contratada pela Companhia, os Fiadores e/ou seus respectivos Controladores, que resultará, cumulativamente, (i) na redução do Endividamento da Companhia, e de suas Controladas, de forma consolidada, para valor igual ou inferior a R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), e (ii) no aumento de capital da Companhia, por meio de aporte em moeda corrente nacional, e com disponibilidade imediata, no valor de, no mínimo, R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais).

"Parte" tem o significado previsto no preâmbulo.

"Parte Relacionada" significa, com relação a uma Pessoa, (a) qualquer Afiliada de tal Pessoa; (b) qualquer administrador de tal Pessoa ou de Afiliada de tal Pessoa ou Pessoa Controlada por qualquer de tais administradores; e (c) qualquer familiar de qualquer das Pessoas aqui referidas ou Pessoa Controlada por familiar de qualquer das Pessoas aqui referidas, até o 3º (terceiro) grau.

"PER" tem o significado previsto na Cláusula 8.10 abaixo, alínea (b).

"Período de Capitalização do Primeiro Período" significa cada um dos seguintes períodos: (i) desde a Data de Integralização (inclusive) até a primeira data de pagamento da Remuneração do Primeiro Período (exclusive); (ii) desde uma data de pagamento da Remuneração do Primeiro Período (inclusive) até a data de pagamento da Remuneração do Primeiro Período subsequente (exclusive); e (iii) desde a penúltima data de pagamento da Remuneração do Primeiro Período em 13 de março de 2023 (inclusive) até 3 de agosto de 2023 (exclusive).

"Período de Capitalização do Segundo Período" significa cada um dos seguintes períodos: (i) desde 3 de agosto de 2023 (inclusive) até a primeira data de pagamento da Remuneração do Segundo Período (exclusive); (ii) desde uma data de pagamento da Remuneração do Segundo Período (inclusive) até a data de pagamento da Remuneração do Segundo Período subsequente (exclusive); e (iii) desde a penúltima data de pagamento da Remuneração do Segundo

Período em 15 de maio de 2025 (inclusive) até a Data de Vencimento ou a data em que ocorrer o efetivo pagamento das Debêntures.

"Pessoa" significa qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), entidade, personificada ou não, associação, parceria, sociedade de fato ou sem personalidade jurídica, fundo de investimento, universalidade de direitos, condomínio, *trust*, *joint venture*, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica, ou qualquer outra entidade de qualquer natureza.

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

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

"Prêmio por Resgate Antecipado" tem o significado previsto na Cláusula 8.17 abaixo.

"Prêmio por Vencimento Antecipado" tem o significado previsto na 8.25.5 abaixo.

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

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

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

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

"Remuneração Adicional" tem o significado previsto na Cláusula 8.14.1 abaixo.

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

"Safra" significa o Banco Safra S.A.

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

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

"Sobretaxa do Primeiro Período" tem o significado previsto na Cláusula 8.14 abaixo, inciso II.

"Sobretaxa do Segundo Período" tem o significado previsto na Cláusula 8.14 abaixo, inciso II.

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

"Taxa DI" significa as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>).

"Transferência" significa qualquer venda, alienação, empréstimo, aluguel, permuta, cessão, aporte ao capital social de outra sociedade, doação ou qualquer outra forma ou tipo de transferência, direta ou indireta. O termo

"Transferir", empregado como verbo, terá significado correspondente.

"Trimestre Fiscal" significa cada período de 3 (três) meses que: (i) se inicia no dia 1º de janeiro e se encerra no dia 31 de março de cada ano, (ii) se inicia no dia 1º de abril e se encerra no dia 30 de junho de cada ano, (iii) se inicia no dia 1º de julho e se encerra no dia 30 de setembro de cada ano, e (iv) se inicia no dia 1º de outubro e se encerra no dia 30 de dezembro de cada ano.

"Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória" tem o significado previsto na Cláusula 8.18 abaixo.

"Valor Nominal Unitário" tem o significado previsto na Cláusula 8.4 abaixo.

2. AUTORIZAÇÕES

2.1 A Emissão, a outorga das Garantias e a celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação serão realizadas com base nas deliberações:

- I. da assembleia geral extraordinária de acionistas da Companhia realizada em 13 de março de 2020;
- II. da reunião de sócios da MISC realizada em 13 de março de 2020;
- III. da reunião de sócios da Debida realizada em 13 de março de 2020;
- IV. da reunião de quotistas da Mextrema realizada em 13 de março de 2020;
- V. da assembleia geral extraordinária de acionistas da Companhia realizada em 3 de agosto de 2023;
- VI. da reunião de sócios da Debida realizada em 3 de agosto de 2023; e
- VII. da reunião de quotistas da Mextrema realizada em 3 de agosto de 2023.

3. REQUISITOS

3.1 A Emissão, a outorga das Garantias e a celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação serão realizadas com observância aos seguintes requisitos:

- I. *arquivamento e publicação das atas dos atos societários*. Nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações:
 - (a) a ata da assembleia geral extraordinária de acionistas da Companhia realizada em 13 de março de 2020 será arquivada na JUCISRS e publicada no DOERS e no jornal "Jornal do Comércio";

- (b) a ata de reunião de sócios da MISC realizada em 13 de março de 2020 será arquivada na JUCISRS e publicada no DOERS e no jornal "Jornal do Comércio";
- (c) a ata de reunião de sócios da Debida realizada em 13 de março de 2020 será arquivada na JUCISRS e publicada no DOERS e no jornal "Jornal do Comércio";
- (d) a ata de reunião de quotistas da Mextrema realizada em 13 de março de 2020 será arquivada na JUCISRS e publicada no DOERS e no jornal "Jornal do Comércio";
- (e) a ata da assembleia geral extraordinária de acionistas da Companhia realizada em 3 de agosto de 2023 será arquivada na JUCISRS e no jornal "Jornal do Comércio";
- (f) a ata de reunião de sócios da Debida realizada em 3 de agosto de 2023 será arquivada na JUCISRS; e
- (g) a ata de reunião de quotistas da Mextrema realizada em 3 de agosto de 2023 será arquivada na JUCISRS;

II. *inscrição e registro desta Escritura de Emissão e seus aditamentos.* Nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, e dos artigos 129 e 130 da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada, esta Escritura de Emissão e seus aditamentos serão:

- (a) inscritos na JUCISRS; e
- (b) registrados ou averbados, conforme o caso, nos cartórios de registro de títulos e documentos da Comarca do município de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, da Comarca do município de Nova Bassano, Estado do Rio Grande do Sul, e da Comarca do município de São Paulo, Estado de São Paulo;

III. *constituição das Garantias Reais.* Observado o disposto na Cláusula 8.10 abaixo, as Garantias Reais foram formalizadas por meio dos Contratos de Garantia, e serão constituídas, nos termos dos respectivos Contratos de Garantia, mediante o registro dos Contratos de Garantia nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes e/ou nos cartórios de registro de imóveis competentes, conforme o caso, nos prazos previstos nos Contratos de Garantia, observado que (i) o Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser registrado nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes antes da Data de Integralização, e (ii) os Contratos de Alienação Fiduciária serão registrados nos cartórios de registro de imóveis competentes após a Data de Integralização;

- IV. *depósito para distribuição e negociação e custódia eletrônica.* As Debêntures não serão depositadas ou registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer ambiente de mercado organizado; e
- V. *registro da Emissão pela CVM e pela ANBIMA.* A Emissão não será objeto de registro pela CVM e pela ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados.

4. OBJETO SOCIAL DA COMPANHIA

4.1 A Companhia tem por objeto social:

- (a) construção civil;
- (b) montagem de estruturas metálicas;
- (c) indústria e comércio de estruturas metálicas, esquadrias e serralheria em geral;
- (d) indústria e comércio de perfis e telhas de alumínio e produtos correlatos;
- (e) indústria e comércio de chapas cantoneiras, cantoneira e outros produtos correlatos galvanizados, em aço plano ou laminado em perfis;
- (f) assessoria e consultoria relacionadas aos produtos e serviços citados nos itens anteriores;
- (g) locação de equipamentos industriais e outros, próprios ou de terceiros;
- (h) importação e exportação de quaisquer produtos relacionados aos itens anteriores, bem como produtos plásticos, produtos de borrachas e assemelhados; e
- (i) a participação em quaisquer outras sociedades ou grupos de sociedades, comerciais ou civis, nacionais ou estrangeiras, como sócia, acionista ou quotista.

5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

- 5.1 Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão integralmente utilizados pela Companhia (a) na quitação das dívidas listadas no Anexo I desta Escritura de Emissão; (b) no reforço de capital de giro da Companhia; e (c) no pagamento dos custos e despesas associados à estruturação da Emissão.

6. CONDIÇÕES PRECEDENTES

6.1 A subscrição e a integralização das Debêntures, pelos Debenturistas, estão condicionadas à implementação das seguintes condições, nos termos dos artigos 125 e 126 do Código Civil, ou à sua renúncia, pelos Debenturistas, até 13 de abril de 2020 ("Data Limite") (sendo as condições listadas abaixo, as "Condições Precedentes"):

- I. negociação, preparação, formalização e celebração de toda a documentação necessária à Emissão, em forma e substância satisfatórias aos Debenturistas, incluindo esta Escritura de Emissão, os Contratos de Garantia e os demais Documentos da Operação;
- II. recebimento, pelo Agente Fiduciário, de 1 (uma) via original do Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos;
- III. recebimento, pelo Agente Fiduciário, de 1 (uma) via original da procuração na forma do Anexo IV ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente assinada pelos representantes legais da Companhia e da MISC;
- IV. recebimento, pelo Agente Fiduciário, de 1 (uma) via original da procuração na forma do Anexo VI ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente assinada pelos representantes legais da Companhia e da MISC;
- V. obtenção, pela Companhia e pelos Fiadores, de todas as autorizações e aprovações que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos negócios jurídicos descritos nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo aprovações societárias, governamentais, regulatórias, de terceiros, credores (incluindo, sem limitação, do Safra) e/ou sócios, conforme aplicável;
- VI. adimplemento, pela Companhia e pelos Fiadores, de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação, e não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento ou evento que, considerando pro-forma a

integralização das Debêntures, possa, mediante notificação ou decurso de prazo, constituir Evento de Inadimplemento;

- VII. manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Companhia, aos Fiadores e às suas respectivas Afiliadas condição fundamental de funcionamento;
 - VIII. conclusão do levantamento de informações e do processo de análise detalhada (*due diligence*) da Companhia, dos Fiadores e das Garantias, em termos satisfatórios aos Debenturistas;
 - IX. recebimento, pelos Debenturistas, de parecer jurídico (*legal opinion*) acerca da Emissão, emitido por escritório de advocacia especializado, em termos satisfatórios aos Debenturistas;
 - X. não ocorrência de um Efeito Adverso Relevante, a exclusivo critério dos Debenturistas;
 - XI. rigoroso cumprimento, pela Companhia, pelos Fiadores e por suas respectivas Afiliadas, da Legislação Socioambiental;
 - XII. inexistência de violação ou indício de violação da Legislação Anticorrupção pela Companhia, pelos Fiadores e por suas respectivas Afiliadas, incluindo seus respectivos empregados e eventuais subcontratados agindo em nome da Companhia, dos Fiadores e/ou suas Afiliadas, conforme o caso; e
 - XIII. inexistência de indicação da Companhia, dos Fiadores e/ou qualquer de suas respectivas Afiliadas no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS e/ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP.
- 6.2 A renúncia, pelos Debenturistas, ou a concessão de prazo adicional que os Debenturistas entenderem adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Suspensivas não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia dos Debenturistas quanto ao cumprimento, pela Companhia ou pelos Fiadores, de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação; ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Debenturistas, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio previsto nesta Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação.
- 6.3 As Debêntures que eventualmente não forem integralizadas em razão do disposto nesta Cláusula serão canceladas.

7. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

- 7.1 *Colocação.* As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores

mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários.

- 7.2 *Forma e Prazo de Subscrição.* As Debêntures serão subscritas por meio da assinatura por cada Debenturista do respectivo boletim de subscrição, substancialmente na forma do Anexo II à presente Escritura de Emissão ("Boletim de Subscrição"), na Data de Integralização.
- 7.3 *Forma de Integralização e Preço de Integralização.* As Debêntures serão integralizadas à vista, no ato da subscrição ("Data de Integralização"), em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário ("Preço de Integralização"), por meio de transferência eletrônica para a Conta Garantia MSC, podendo, ainda, na Data de Integralização, ser subscritas com deságio de até 4,00% (quatro por cento) do Valor Nominal Unitário, sendo certo que o deságio será o mesmo para todas as Debêntures subscritas e integralizadas em tal Data de Integralização.
- 7.3.1 Os valores creditados na Conta Garantia MSC nos termos da Cláusula 7.3 acima serão liberados para a Companhia nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
- 7.4 *Negociação.* As Debêntures não serão depositadas ou registradas para negociação em qualquer ambiente de mercado organizado. As Debêntures poderão ser livremente negociadas pelos Debenturistas, independentemente da anuência da Companhia, sendo que, para todos os fins de direito, a transferência de titularidade das Debêntures deverá ser informada pelo Agente Fiduciário à Companhia e ser averbada, pela Companhia, no Livro de Registro de Debêntures e no Livro de Transferência de Debêntures da Companhia.

8. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

- 8.1 *Número da Emissão.* As Debêntures representam a primeira emissão de debêntures da Companhia.
- 8.2 *Valor Total da Emissão.* O valor total da Emissão será de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.
- 8.3 *Quantidade.* Serão emitidas 25.000 (vinte e cinco mil) Debêntures.
- 8.4 *Valor Nominal Unitário.* Na Data de Emissão, o valor nominal unitário das Debêntures era de R\$ 1.000,00 (um mil reais). Em 3 de agosto de 2023, em razão de determinada capitalização de Remuneração, da Remuneração Adicional e dos Encargos Moratórios deliberada entre a Companhia e os Debenturistas ("Evento de Capitalização"), em sede de assembleia geral de debenturistas realizada em 3 de agosto de 2023, consignou-se que o valor nominal unitário das Debêntures é de R\$ 119,89304096 (cento e dezenove reais

e oitenta e nove milhões, trezentos e quatro mil e noventa e seis centésimos de milionésimos centavos) ("Valor Nominal Unitário").

- 8.5 *Séries.* A Emissão será realizada em série única.
- 8.6 *Forma e Comprovação de Titularidade.* As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, não escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela averbação no Livro de Registro de Debêntures da Companhia e pelos Boletins de Subscrição assinados pelos Debenturistas.
- 8.7 *Conversibilidade.* As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia.
- 8.8 *Espécie.* As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, consistindo nas Garantias Reais, nos termos da Cláusula 8.10 abaixo, e, adicionalmente, garantidas pela Fiança, nos termos da Cláusula 8.9 abaixo.
- 8.9 *Garantia Fidejussória e Solidariedade Passiva.* Observado o disposto nas Cláusulas 8.9.5 e 8.9.6 abaixo, os Fiadores, neste ato, se obrigam, solidariamente entre si e com a Companhia, em caráter irrevogável e irretratável, perante os Debenturistas, como fiadores, co-devedores solidários, principais pagadores e solidariamente (entre si e com a Companhia) responsáveis por todas as Obrigações Garantidas, renunciando expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, 364, 366, 368, 371, 821, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil, pelo pagamento integral das Obrigações Garantidas, nas datas previstas nos Documentos da Operação, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, observado o disposto na Cláusula 8.21 abaixo ("Fiança").
 - 8.9.1 Cabe ao Agente Fiduciário requerer a execução, judicial ou extrajudicial, da Fiança, conforme função que lhe é atribuída nesta Escritura de Emissão, uma vez verificada qualquer hipótese de insuficiência de pagamento de quaisquer Obrigações Garantidas. A Fiança poderá ser executada e exigida pelo Agente Fiduciário quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva quitação de todas as Obrigações Garantidas, sendo certo que a não execução da Fiança por parte do Agente Fiduciário não ensejará, em qualquer hipótese, perda do direito de execução da Fiança pelos Debenturistas.
 - 8.9.2 A Fiança entrará em vigor na data de celebração desta Escritura de Emissão e permanecerá válida até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, observado o disposto nas Cláusulas 8.9.5 e 8.9.6 abaixo.
 - 8.9.3 Cada um dos Fiadores, desde já, concorda e se obriga a, (i) somente após a integral quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a

Companhia ou qualquer dos demais Fiadores em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos das Obrigações Garantidas; e (ii) caso receba qualquer valor da Companhia e/ou de qualquer dos demais Fiadores em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos das Obrigações Garantidas antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data de seu recebimento, tal valor aos Debenturistas.

- 8.9.4 Os pagamentos que vierem a ser realizados pelos Fiadores com relação às Debêntures serão realizados de modo que os Debenturistas recebam dos Fiadores os valores que lhes seriam entregues caso esses pagamentos tivessem sido realizados pela Companhia, não cabendo aos Fiadores realizar qualquer dedução que não seria realizada pela Companhia caso a Companhia tivesse realizado o respectivo pagamento.
- 8.9.5 Caso (a) a Operação Permitida seja concluída e liquidada financeiramente até 30 de junho de 2020 (inclusive); e (b) não tenha ocorrido e esteja em curso qualquer Evento de Inadimplemento ou evento que, mediante decurso de prazo ou envio de notificação, possa se tornar um Evento de Inadimplemento, a Fiança prestada pela Debita e pela Mextrema nos termos desta Escritura de Emissão será automaticamente liberada, deixando a Debita e a Mextrema de figurarem como Fiadoras para fins desta Escritura de Emissão, independentemente de qualquer outra formalidade.
- 8.9.6 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.9.5 acima, caso (a) até 30 de junho de 2020 (inclusive), cumulativamente (x) a MISC venha a receber recursos oriundos do pagamento, total ou parcial, de quaisquer Direitos Creditórios PER, e (y) a Companhia realize uma Amortização Extraordinária Obrigatória em razão do Evento de Amortização Extraordinária Obrigatória referido no item (x) acima, mediante pagamento da totalidade dos valores devidos em razão de tal Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos da Cláusula 8.18 abaixo; e (b) não tenha ocorrido e esteja em curso qualquer Evento de Inadimplemento ou evento que, mediante decurso de prazo ou envio de notificação, possa se tornar um Evento de Inadimplemento, a Fiança prestada pela Mextrema nos termos desta Escritura de Emissão será automaticamente liberada, deixando a Mextrema de figurar como Fiadora para fins desta Escritura de Emissão, independentemente de qualquer outra formalidade.
- 8.10 *Garantias Reais*. Observado o disposto na Cláusula 8.10.2 abaixo, em garantia do integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, deverão ser constituídas em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, as seguintes garantias reais (em conjunto, as "Garantias Reais"): (a) no prazo previsto nos Contratos de Alienação Fiduciária, alienação fiduciária dos Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária (conforme aditado de tempos em tempos), a qual será compartilhada

com os debenturistas da segunda emissão, em série única, de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em da espécie com garantia real, da Medabil Soluções Construtivas S.A. (sociedade incorporada por Medabil Indústria em Sistemas Construtivos Ltda.) ("Debêntures da Segunda Emissão"), representados pelo Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário das Debêntures da Segunda Emissão; e

(b) no prazo previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, mas até a Data de Integralização, cessão fiduciária (i) da totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, detidos pela Companhia contra White Martins Gases Industriais Ltda. oriundos da ação declaratória de rescisão contratual c/c repetição de indébito nº 0067536-85.2013.8.21.0010, em trâmite perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS ("Ação Judicial MSC"), incluindo os direitos que fundamentam a Ação Judicial MSC, quaisquer direitos, pretensões, privilégios, preferências, prerrogativas, ações e exceções a ela relacionados, direitos acessórios e os direitos ao recebimento de quaisquer valores (acrescidos de todos os juros, correção monetária e multas e demais consectários aplicáveis sobre tais valores) que vierem a ser atribuídos, constituídos e/ou reconhecidos em seu âmbito, incluindo todo e qualquer direito creditório ainda sob litígio nos autos da Ação Judicial MSC que venha ser reconhecido pelo juízo competente e aqueles direitos creditórios decorrentes de acordos, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus ("Direitos Creditórios Ação Judicial MSC"), os quais deverão ser pagos na Conta Garantia MSC; (ii) da totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, detidos pela MISC contra White Martins Gases Industriais Ltda. oriundos da ação declaratória de rescisão contratual c/c repetição de indébito nº 0004465-02.2017.8.24.0038, em trâmite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC ("Ação Judicial MISC"), incluindo os direitos que fundamentam a Ação Judicial MISC, quaisquer direitos, pretensões, privilégios, preferências, prerrogativas, ações e exceções a ela relacionados, direitos acessórios e os direitos ao recebimento de quaisquer valores (acrescidos de todos os juros, correção monetária e multas e demais consectários aplicáveis sobre tais valores) que vierem a ser atribuídos, constituídos e/ou reconhecidos em seu âmbito, incluindo todo e qualquer direito creditório ainda sob litígio nos autos da Ação Judicial MISC que venha ser reconhecido pelo juízo competente e aqueles direitos creditórios decorrentes de acordos, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus ("Direitos Creditórios Ação Judicial MISC"), os quais deverão ser pagos na Conta Garantia MISC; (iii) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, detidos pela MISC contra a União Federal, representada pela Receita Federal do Brasil oriundos dos Pedidos de Ressarcimento identificados no Contrato de Cessão Fiduciária (em conjunto, "PER"), incluindo todo e qualquer direito creditório decorrente de qualquer

ação ou outro procedimento judicial (incluindo mandados de segurança) que venha a ser movido pela MISC com relação aos PER, incluindo os direitos que fundamentam tais procedimentos, quaisquer direitos, pretensões, privilégios, preferências, prerrogativas, ações e exceções a eles relacionados, direitos acessórios e os direitos ao recebimento de quaisquer valores (acrescidos de todos os juros, correção monetária e multas e demais consectários aplicáveis sobre tais valores) que vierem a ser atribuídos, constituídos e/ou reconhecidos em seu âmbito, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus ("Direitos Creditórios PER"), os quais deverão ser pagos na Conta Livre MISC, e transferidos, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, para a respectiva conta a ser informada pelos Debenturistas à Companhia, para fins de Amortização Extraordinária Obrigatória nos termos desta Escritura de Emissão; e (iv) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, da Companhia contra o Banco Custodiante com relação à titularidade das Contas Garantia, bem como todos os recursos e as aplicações financeiras existentes ou feitas de tempos em tempos com os recursos depositados em e/ou vinculados às Contas Garantia, inclusive Letras Financeiras do Tesouro de emissão do Tesouro Nacional ("Direitos da Conta" e, em conjunto com os Direitos Creditórios Ações Judiciais e dos Direitos Creditórios PER, os "Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente"), tudo nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

8.10.1 As disposições relativas às Garantias Reais, aos Imóveis, aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e às Contas Garantia estão descritas nos Contratos de Garantia, os quais são parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão.

8.10.2 *Liberação Parcial das Garantias Reais.* Caso a Operação Permitida seja concluída e liquidada financeiramente até 30 de junho de 2020 (inclusive), a Companhia poderá, a cada amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme Cronograma de Amortização ou em razão de uma Amortização Extraordinária Obrigatória, solicitar ao Agente Fiduciário, mediante envio de notificação escrita nos termos desta Escritura de Emissão, o cancelamento da alienação fiduciária sobre Imóveis alienados fiduciariamente nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária, conforme identificados em tal notificação ("Liberação Parcial das Garantias Reais"), devendo os Debenturistas, reunidos em assembleia geral de Debenturistas, escolher os Imóveis a serem liberados e autorizar que o Agente Fiduciário pratique todos os atos necessários para fins de tal liberação, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o valor agregado de liquidação forçada dos Imóveis que permanecerem alienados fiduciariamente nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária *pro forma* a respectiva Liberação Parcial das Garantias Reais, conforme verificado pelo Agente Fiduciário com base nos respectivos

Laudos de Avaliação dos Imóveis entregues de acordo com os Contratos de Alienação Fiduciária, corresponda a, no mínimo, (a) 100% (cem por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário da totalidade das Debêntures, acrescido da Remuneração, somados ao (b) saldo da Remuneração Adicional, e (c) dos demais encargos devidos pela Companhia até a Data de Vencimento, sendo que, para fins de tal cálculo, a Remuneração será trazida a valor presente na respectiva data de verificação, tendo por base uma taxa de desconto equivalente ao DI Futuro e considerando o número de dias úteis entre cada data de pagamento da Remuneração a partir de tal data de verificação e a Data de Vencimento; (ii) o Laudo de Avaliação mais recente utilizado pelo Agente Fiduciário deverá ter sido preparado há menos de 180 (cento e oitenta) dias corridos da data em que a Companhia solicitar a Liberação Parcial das Garantias Reais; e (iii) não tenha ocorrido e esteja em curso qualquer Evento de Inadimplemento ou evento que, mediante decurso de prazo ou envio de notificação, possa se tornar um Evento de Inadimplemento.

8.10.3 A Companhia deverá enviar notificação escrita ao Agente Fiduciário acerca da conclusão da Operação Permitida, acompanhada de todos os documentos evidenciando a contratação e conclusão da Operação Permitida.

8.11 *Data de Emissão.* Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 13 de março de 2020 ("Data de Emissão").

8.12 *Prazo e Data de Vencimento.* Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo, de Amortização Extraordinária Obrigatória ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de 1.920 (mil novecentos e vinte) dias e a data de vencimento das Debêntures será em 15 de junho de 2025 ("Data de Vencimento").

8.13 *Pagamento do Valor Nominal Unitário.* Sem prejuízo de pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo, de Amortização Extraordinária Obrigatória ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 22 (vinte e duas) parcelas, com diferentes datas e valores de amortização, conforme tabela abaixo (sendo o cronograma abaixo, o "Cronograma de Amortização"):

Parcela	Data	% Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário*	(*) Observação
1	13/03/2021	20,0000%	Antes do Evento de Capitalização
2	13/09/2021	25,0000%	Antes do Evento de Capitalização
3	13/03/2022	33,3333%	Antes do Evento de Capitalização
4	13/09/2022	50,0000%	Antes do Evento de Capitalização
5	15/01/2024	5,5556%	Após o Evento de Capitalização

6	15/02/2024	5,8824%	Após o Evento de Capitalização
7	15/03/2024	6,2501%	Após o Evento de Capitalização
8	15/04/2024	6,6667%	Após o Evento de Capitalização
9	15/05/2024	7,1429%	Após o Evento de Capitalização
10	15/06/2024	7,6924%	Após o Evento de Capitalização
11	15/07/2024	8,3334%	Após o Evento de Capitalização
12	15/08/2024	9,0910%	Após o Evento de Capitalização
13	15/09/2024	10,0001%	Após o Evento de Capitalização
14	15/10/2024	11,1113%	Após o Evento de Capitalização
15	15/11/2024	12,5002%	Após o Evento de Capitalização
16	15/12/2024	14,2860%	Após o Evento de Capitalização
17	15/01/2025	16,6671%	Após o Evento de Capitalização
18	15/02/2025	20,0006%	Após o Evento de Capitalização
19	15/03/2025	25,0009%	Após o Evento de Capitalização
20	15/04/2025	33,3349%	Após o Evento de Capitalização
21	15/05/2025	50,0036%	Após o Evento de Capitalização
22	15/06/2025	100,0000%	Após o Evento de Capitalização

8.14 *Remuneração.* A remuneração das Debêntures será a seguinte:

- I. *atualização monetária:* o Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente; e
- II. *juros remuneratórios:* sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a (1) durante o período entre a Data de Integralização (inclusive) e o dia 3 de agosto de 2023 (exclusive) ("Primeiro Período"), 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa do Primeiro Período" e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração do Primeiro Período"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, a cada Período de Capitalização do Primeiro Período, e (2) durante o período entre 3 de agosto de 2023 (inclusive) e a data da efetiva quitação das Debêntures ("Segundo Período"), 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 21,70% (vinte e um inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa do Segundo Período" e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração do Segundo Período"; sendo a Remuneração do Segundo Período, em conjunto com a Remuneração do Período, a "Remuneração" e sendo o termo "Remuneração" interpretado sempre de acordo com a respectiva data em que a correta Remuneração será aplicável),

calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a cada Período de Capitalização do Segundo Período. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo, de Amortização Extraordinária Obrigatória ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração será paga da seguinte forma:

(A) a Remuneração do Primeiro Período será paga durante o período entre a primeira Data de Integralização e 13 de março de 2023 (exclusive) (i) semestralmente, no dia 13 dos meses de março e setembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 13 de setembro de 2020 e o último, em 13 de março de 2023, sendo certo que todos os valores devidos e não pagos referentes à Remuneração do Primeiro Período serão incorporados ao Valor Nominal Unitário das Debêntures por meio do Evento de Capitalização, e (ii) durante o período entre 13 de março de 2023 (inclusive) e 3 de agosto de 2023, por meio do Evento de Capitalização, em 3 de agosto de 2023 (exclusive), e (B) a Remuneração do Segundo Período será paga durante o período entre 3 de agosto de 2023 (inclusive) e a Data de Vencimento, em parcelas mensais, no dia 15 de cada mês, ocorrendo o primeiro pagamento no dia 15 do mês subsequente ao mês em que for verificado o implemento das Condições Suspensivas, o qual será notificado pelo Agente Fiduciário à Companhia, e o último pagamento na Data de Vencimento. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração devida, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, observadas as diferenças de Remuneração no Primeiro Período e no Segundo Período;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Sendo que:

Fator DI = produtório das Taxas DI, desde a Data de Integralização, a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior ou a

data do Evento de Capitalização, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

Sendo que:

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

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

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

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

DI_k = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = (1) durante o Primeiro Período, a Sobretaxa do Primeiro Período, e (2) durante o Segundo Período, a Sobretaxa do Segundo Período, em ambos os casos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorSpread = \left[\left(\frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}} \right]$$

Sendo que:

spread = (1) Durante o Primeiro Período, 8,0000, e (2) Durante o Segundo Período, 21,7000; e

n = número de Dias Úteis entre a Data de Integralização, a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior ou a data do Evento de Capitalização, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "n" um número inteiro.

Observações:

O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

O fator resultante da expressão (Fator DI x FatorSpread) deve ser

considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

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

Caso, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures, a Taxa DI divulgada seja inferior a zero, a Taxa DI a ser considerada no cálculo da Remuneração será zero.

8.14.1 *Remuneração Adicional*. Sem prejuízo da Remuneração estabelecida na Cláusula 8.14 acima, caso, até 30 de junho de 2020 (inclusive), não tenha ocorrido o Resgate Antecipado e/ou a liquidação financeira da Operação Permitida, a Companhia deverá pagar aos Debenturistas uma remuneração adicional equivalente à diferença positiva entre (a) R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), atualizados pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão até a data do efetivo pagamento; e (b) o montante efetivamente pago pela Companhia aos Debenturistas a título de Prêmio por Amortização Extraordinária em decorrência de todas as Amortizações Extraordinárias Obrigatórias realizadas até a data do pagamento de tal remuneração adicional, conforme calculado pelo Agente Fiduciário ("Remuneração Adicional").

8.14.2 Caso venha a ser devida nos termos da Cláusula 8.14.1 acima, a Remuneração Adicional deverá ser paga pela Companhia em 5 (cinco) parcelas iguais, semestrais e consecutivas, devidas em 13 de março de 2021, 13 de setembro de 2021, 13 de março de 2022, 13 de setembro de 2022 e em 13 de março de 2023 (sendo que quaisquer valores devidos e não pagos da Remuneração Adicional, bem como seus eventuais Encargos Moratórios, até 3 de agosto de 2023 serão incorporados e capitalizados ao valor nominal unitário das Debêntures através do Evento de Capitalização) ("Datas de Pagamento da Remuneração Adicional"), sendo cada parcela atualizada pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão até a data do efetivo pagamento da respectiva parcela, observado que: (i) caso a Companhia venha a realizar o pagamento de Prêmio por Amortização Extraordinária após qualquer Data de Pagamento da Remuneração Adicional, o valor de cada uma das parcelas da Remuneração Adicional subsequentes a tal Data de Pagamento da Remuneração Adicional deverá ser reduzido de forma proporcional considerando o pagamento de tal Prêmio por Amortização Extraordinária pago pela Companhia; e (ii) caso a Companhia venha a realizar o Resgate Antecipado, as parcelas da Remuneração Adicional vincendas após tal data de Resgate Antecipado serão devidas caso o Prêmio por Amortização Antecipada não seja pago nos termos desta Escritura de Emissão. Para fins de esclarecimento, o saldo da Remuneração Adicional, em 3 de agosto de 2023 no valor de R\$ 249.721,0525 (duzentos e quarenta e nove mil, setecentos e vinte um reais e quinhentos e vinte e cinco centésimos de milésimos centavos) para a totalidade das Debêntures, foi capitalizado ao Valor Nominal Unitário das

Debêntures, nos termos da assembleia geral de debenturistas realizada em 3 de agosto de 2023, conforme previsto na Cláusula 8.4 acima.

- 8.15 *Indisponibilidade Temporária, Extinção, Limitação e/ou Não Divulgação da Taxa DI.* Serão aplicáveis as disposições abaixo em caso de indisponibilidade temporária, extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI.
- 8.15.1 Observado o disposto na Cláusula 8.15.2 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data de cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia, os Fiadores e/ou os Debenturistas quando da divulgação posterior da Taxa DI.
- 8.15.2 Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures, por proibição legal ou judicial, será utilizado, em sua substituição, o substituto determinado legalmente para tanto. Caso não seja possível aplicar o disposto acima, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de Debenturistas para os Debenturistas deliberarem, em comum acordo com a Companhia e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para a apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data de cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia, os Fiadores e/ou os Debenturistas quando da divulgação posterior da Taxa DI. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de Debenturistas prevista acima, referida assembleia geral de Debenturistas não será realizada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão. Caso a assembleia geral de Debenturistas prevista acima não seja instalada em primeira e segunda convocações ou, se instalada, não haja quórum de deliberação sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures entre a Companhia e Debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, a Companhia optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a Companhia a comunicar o Agente Fiduciário e

os Debenturistas por escrito, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da realização da assembleia geral de Debenturistas prevista acima:

- I. resgatar a totalidade das Debêntures (sem prejuízo da Fiança), com seu conseqüente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturistas prevista acima (ou da data em que deveria ter ocorrido, caso não tenha ocorrido) ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para a apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente; ou
 - II. amortizar a totalidade das Debêntures (sem prejuízo da Fiança), em cronograma a ser estipulado pela Companhia, sem qualquer prêmio ou penalidade, o qual não excederá a Data de Vencimento e o prazo médio de amortização das Debêntures, caso em que esta Escritura de Emissão deverá ser aditada para refletir tal cronograma, observado que, durante o cronograma estipulado pela Companhia para amortização e até a integral quitação das Debêntures, as Debêntures farão jus à remuneração definida pelos Debenturistas reunidos na assembleia geral de Debenturistas referida acima, prevalecendo a taxa que tiver o maior número de votos dos Debenturistas presentes.
- 8.15.3 Os Fiadores desde já concordam com o disposto nesta Cláusula 8.15, declarando que o aqui disposto não importará novação, conforme definida e regulada nos termos do artigo 360 e seguintes do Código Civil, mantendo-se a Fiança válida e em pleno vigor, inclusive no caso de acarretar a obrigação à Companhia de resgatar as Debêntures, conforme acima previsto, ou no caso de inadimplemento de tal obrigação. Os Fiadores, desde já, concordam e se obrigam a firmar todos e quaisquer documentos necessários à efetivação do disposto na Cláusula 8.15.2 acima.
- 8.16 *Repactuação Programada.* Não haverá repactuação programada das Debêntures.
- 8.17 *Resgate Antecipado.* Exclusivamente na hipótese de a Operação Permitida ser concluída e liquidada financeiramente, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer momento, mediante aviso prévio aos Debenturistas (por meio de publicação de anúncio nos termos da Cláusula 8.26 abaixo ou de comunicação individual a todos os Debenturistas, com cópia ao Agente

Fiduciário), de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis da data do evento, o resgate antecipado da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures ("Resgate Antecipado"), mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido de prêmio correspondente a ("Prêmio por Resgate Antecipado"): (i) caso o Resgate Antecipado seja realizado até 30 de junho de 2020 (inclusive), R\$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), ou (ii) caso o Resgate Antecipado seja realizado após 30 de junho de 2020 (exclusive), a diferença positiva entre (a) R\$3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), atualizados pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão até a data do efetivo pagamento, e (b) o somatório (x) do montante efetivamente pago pela Companhia aos Debenturistas a título de Remuneração Adicional e (y) do montante efetivamente pago pela Companhia a título de Prêmio por Amortização Extraordinária, observado que o Prêmio por Resgate Antecipado deverá ser pago à vista, em moeda corrente nacional, na data em que ocorrer o Resgate Antecipado.

8.17.1 *Resgate Antecipado Facultativo.* Em adição à hipótese de resgate antecipado previsto na Cláusula 8.17, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer momento até a Data de Vencimento (exclusive), mediante comunicação individual a todos os Debenturistas, com cópia ao Agente Fiduciário), de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data do evento, o resgate antecipado da totalidade ou de parte das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo"), mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem o acréscimo de qualquer prêmio.

8.17.2 Na hipótese de realização de um Resgate Antecipado Facultativo de parte das Debêntures, a Companhia deverá informar a quantidade de Debêntures que serão resgatadas junto do comunicado aos Debenturistas mencionado na Cláusula 8.17.1 acima, e o Agente Fiduciário, deverá, com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, coordenar o sorteio previsto nos termos do art. 55, parágrafo segundo, inciso II da Lei das Sociedades por Ações e informar à Companhia o resultado.

8.18 *Amortização Extraordinária Obrigatória.* Caso, a qualquer tempo desde a Data de Integralização (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive), a

Companhia e/ou a MISC venham a receber recursos oriundos do pagamento, total ou parcial, e/ou da monetização, por meio da Transferência e/ou qualquer outro meio permitido pela legislação vigente, de quaisquer Direitos Creditórios Ações Judiciais e/ou de quaisquer Direitos Creditórios PER (inclusive mediante o crédito de tais recursos nas Contas Garantia) ("Evento de Amortização Extraordinária Obrigatória"), a Companhia deverá, mediante aviso prévio aos Debenturistas (por meio de publicação de anúncio nos termos da Cláusula 8.26 abaixo ou de comunicação individual a todos os Debenturistas, com cópia ao Agente Fiduciário), de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis da data do evento, aplicar a totalidade de tais recursos recebidos ("Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória") na amortização parcial (ou, se suficiente, total) ("Amortização Extraordinária Obrigatória") do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido, no caso da primeira Amortização Extraordinária Obrigatória realizada pela Companhia, de prêmio correspondente a R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) ("Prêmio por Amortização Extraordinária").

- 8.18.1 Cada Amortização Extraordinária Obrigatória e o conseqüente pagamento do respectivo Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória deverão ser realizados pela Companhia em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento de Amortização Extraordinária Obrigatória.
- 8.18.2 O montante a ser pago a título de Prêmio por Amortização Extraordinária deverá ser reduzido de forma proporcional aos pagamentos realizados pela Companhia a título de Remuneração Adicional.
- 8.19 *Aquisição Facultativa.* A Companhia poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures, desde que observe o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e ainda condicionado ao aceite do respectivo Debenturista vendedor.
- 8.20 *Direito ao Recebimento dos Pagamentos.* Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão aqueles que forem Debenturistas no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.
- 8.21 *Local de Pagamento.* Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia e/ou por qualquer dos Fiadores, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, serão realizados pela Companhia ou pelos Fiadores, mediante transferência de fundos imediatamente disponíveis, na respectiva conta a ser informada pelos Debenturistas à Companhia com até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência de cada data de pagamento.

- 8.22 *Prorrogação dos Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.
- 8.23 *Encargos Moratórios.* Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia e pelos Fiadores aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 2% (dois por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").
- 8.24 *Decadência dos Direitos aos Acréscimos.* A não indicação de conta corrente de titularidade do Debenturista nos termos da Cláusula 8.23 acima, bem como o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão, não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.
- 8.25 *Vencimento Antecipado.* Sujeito ao disposto nas Cláusulas 8.25.1 a 8.25.6 abaixo, o Agente Fiduciário deverá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia e/ou pelos Fiadores, dos valores devidos nos termos da Cláusula 8.25.5 abaixo, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 8.25.1 abaixo e 8.25.2 abaixo (cada evento, um "Evento de Inadimplemento").
- 8.25.1 Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 8.25.3 abaixo:
- I. inadimplemento, pela Companhia e/ou por qualquer dos Fiadores, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, sem que tal inadimplemento seja sanado pela Companhia e/ou pelos Fiadores no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado do respectivo vencimento, observado que, exclusivamente

nas hipóteses de não pagamento em razão de força maior devidamente comprovada ao Agente Fiduciário, a Companhia e/ou os Fiadores deverão sanar tal inadimplemento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do respectivo vencimento;

- II. invalidade, nulidade ou inexecutabilidade desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação;
- III. cessão ou qualquer forma de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia e/ou por qualquer dos Fiadores, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, exceto se em decorrência de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento, nos termos permitidos pelo inciso VII abaixo;
- IV. liquidação, dissolução ou extinção da Companhia, de qualquer dos Fiadores e/ou de qualquer de suas respectivas Controladas, exceto, exclusivamente com relação à extinção, se em decorrência de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento, nos termos permitidos pelo inciso VII abaixo;
- V. (a) decretação de falência ou procedimento similar, conforme legislação aplicável, da Companhia, de qualquer dos Fiadores e/ou de qualquer de suas respectivas Controladas e/ou Afiliadas; (b) pedido de autofalência ou procedimento similar, conforme legislação aplicável, formulado pela Companhia, por qualquer dos Fiadores e/ou por qualquer de suas respectivas Controladas e/ou Afiliadas; (c) pedido de falência ou procedimento similar, conforme legislação aplicável, da Companhia, de qualquer dos Fiadores e/ou de qualquer de suas respectivas Controladas e/ou Afiliadas, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (d) pedido de recuperação judicial, de recuperação extrajudicial e/ou procedimento similar, conforme legislação aplicável, da Companhia, de qualquer dos Fiadores e/ou de qualquer de suas respectivas Controladas e/ou Afiliadas, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido;
- VI. transformação da forma societária da Companhia de sociedade por ações para qualquer outro tipo societário, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- VII. cisão, fusão, incorporação (no qual referida sociedade é a incorporada) ou incorporação de ações da Companhia e/ou de qualquer dos Fiadores, exceto se (observado que as exceções abaixo não se aplicam a qualquer dos bens e direitos objeto das Garantias Reais):

- (a) previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação;
- (b) exclusivamente no caso de cisão, fusão ou incorporação da Companhia, tiver sido assegurado aos Debenturistas que o desejarem, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate das Debêntures de que forem titulares, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade; ou
- (c) se tratar de qualquer forma de unificação societária entre a Companhia e a MISC, inclusive fusão entre a Companhia e a MISC, incorporação da Companhia pela MISC ou incorporação da MISC pela Companhia, desde que tal unificação não resulte em Mudança de Controle;

VIII. redução de capital social da Companhia, exceto:

- (a) se previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação; ou
- (b) para a absorção de prejuízos;

IX. vencimento antecipado de qualquer Dívida da Companhia, de qualquer dos Fiadores e/ou de qualquer de suas respectivas Controladas (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual, igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas; e/ou

X. caso a Companhia e/ou qualquer dos Fiadores, conforme aplicável, não informem ao Agente Fiduciário sobre o recebimento de quaisquer valores relativos ou relacionados aos Direitos Creditórios Ações Judiciais e/ou aos Direitos Creditórios PER dentro de até 3 (três) Dias Úteis contados da ciência sobre o recebimento.

8.25.2 Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 8.25.4 abaixo, qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento:

- I. inadimplemento, pela Companhia e/ou por qualquer dos Fiadores, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do

respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Inadimplemento;

- II. não constituição das Garantias Reais, nos termos e prazo previstos nos respectivos Contratos de Garantia;
- III. não recebimento, pelo Agente Fiduciário, nos termos e prazos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, de cópia das petições protocoladas pela Companhia e pela MISC junto ao respectivo juízo das Ações Judiciais nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
- IV. ocorrência de qualquer outro evento que constitua evento de inadimplemento ou evento de vencimento antecipado no Contrato de Garantia e que não esteja listado na Cláusula 8.25.1 acima;
- V. não destinação, pela Companhia, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão nos termos da Cláusula 5 acima;
- VI. incorreção ou falsidade de qualquer das declarações prestadas pela Companhia e/ou por qualquer dos Fiadores nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação;
- VII. Transferência de, ou existência de qualquer Ônus (exceto pelas Garantias Reais) sobre, qualquer dos bens e direitos objeto das Garantias Reais e/ou qualquer dos direitos a estes inerentes, nos termos dos Contratos de Garantia, exceto pelo ônus constituído sobre o Imóvel de propriedade da Debida registrado junto ao cartório do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre sob a matrícula nº 15.364, no âmbito das ações nº 3378451-77.2005.8.21.0001 e 001/1.05.034563-0 em curso perante a 6ª Vara da Fazenda Pública de Porto Alegre, movido pelo Estado do Rio Grande do Sul contra Café Alvorada S.A. ("Ações de Fraude à Execução");
- VIII. caso a Café Alvorada S.A. e/ou a Debida, conforme o caso, venha a sofrer qualquer decisão judicial no âmbito das Ações de Fraude à Execução que, cumulativamente (i) seja desfavorável à Café Alvorada S.A. e/ou à Debida, (ii) afete a garantia decorrente do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária sobre o Imóvel de propriedade da Debida registrado junto ao cartório do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre sob a matrícula nº 15.364, observado o disposto em tal Contrato de Alienação Fiduciária em relação ao reforço de tal garantia nos termos ali previstos, e (iii) não seja revertida em até 15 (quinze) dias;
- IX. ocorrência de qualquer decisão, judicial ou administrativa, que impossibilite o recebimento de qualquer dos Direitos Creditórios

PER, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária em relação ao reforço de tal garantia nos termos ali previstos;

- X. caso, até o recebimento dos Direitos Creditórios PER, a MISC, na qualidade de titular dos Direitos Creditórios PER de sua titularidade, seja impossibilitada de emitir Certidão Negativa de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;
- XI. se ocorrer uma Mudança de Controle, exceto se (i) previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, a maioria simples das Debêntures em Circulação, ou (ii) se tal Mudança de Controle ocorrer como resultado do aumento de capital previsto no âmbito da Operação Permitida;
- XII. alteração do objeto social da Companhia e/ou de qualquer dos Fiadores, conforme disposto em seu respectivo estatuto ou contrato social vigente na Data de Emissão, que modifique substancialmente as atividades atualmente praticadas por qualquer dessas entidades;
- XIII. inadimplemento, pela Companhia, por qualquer dos Fiadores e/ou por qualquer de suas respectivas Controladas e/ou Afiliadas (ainda que na condição de garantidora), de qualquer Dívida em valor, individual, igual ou superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato, ou, em sua falta, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data do respectivo inadimplemento;
- XIV. protesto de títulos contra a Companhia, qualquer dos Fiadores e/ou qualquer de suas respectivas Controladas (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual, igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo legal, tiver sido comprovado ao Agente Fiduciário que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s);
- XV. inadimplemento, pela Companhia e/ou por qualquer de suas respectivas Controladas, de qualquer decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, em valor, individual, igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, não sanado no prazo de 5 (cinco) dias contados da data do respectivo inadimplemento;
- XVI. a Companhia e/ou qualquer dos Fiadores (1) obtiver ou realizar ou conceder, avalizar ou garantir, direta ou indiretamente, empréstimos ou adiantamentos, e/ou quaisquer pagamentos por conta de reorganização societária, incluindo, sem limitação, pagamentos por conta de redução de capital, a qualquer Parte Relacionada à

Companhia e/ou a qualquer dos Fiadores, direta ou indiretamente; (2) efetuar qualquer investimento em qualquer Parte Relacionada à Companhia e/ou a qualquer dos Fiadores (incluindo através da subscrição de ações, concessões de empréstimos ou adiantamentos ou transferência de propriedade); (3) arrendar, vender, transferir ou dispor de qualquer ativo, tangível ou intangível, para qualquer Parte Relacionada à Companhia e/ou a qualquer dos Fiadores; ou (4) participar de, ou realizar, qualquer operação comercial com qualquer Parte Relacionada à Companhia e/ou a qualquer dos Fiadores; a menos que a referida operação ou série de operações seja(m) realizada(s) em termos e condições não menos favoráveis do que aqueles que seriam obtidos em uma operação comparável, em termos estritamente comerciais, com uma Pessoa que não seja uma Parte Relacionada à Companhia e/ou a qualquer dos Fiadores;

- XVII. alienação da totalidade ou parte substancial dos ativos ou propriedades da Companhia e/ou de qualquer dos Fiadores (independentemente de tal alienação corresponder ou não a um *sale and lease-back* ou de estar ou não relacionada com uma operação de aluguel de ativos), definindo-se como "parte substancial" ativo(s) ou propriedade(s) que representem 20% (vinte por cento) ou mais do faturamento consolidado anual da Companhia e dos Fiadores ou dos ativos consolidados da Companhia, exceto (i) conforme permitido por outras disposições dos Documentos da Operação, (ii) qualquer operação de compra, venda, locação, arrendamento, *sale and lease-back* ou de qualquer outra forma envolvendo os imóveis localizados na Rua Pinheiro Machado, 87, em Nova Bassano/RS, na Rua Atilio Bilibio, 685, em Nova Bassano/RS, e na Rua Frei Bruno, 305-E, em Chapecó/SC, e (iii) por quaisquer operações realizadas dentro do grupo econômico da Companhia e dos Fiadores, em qualquer hipótese no âmbito do item (iii), desde que previamente autorizado pelo Agente Fiduciário, agindo conforme decisão dos Debenturistas reunidos em assembleia geral de Debenturistas;
- XVIII. concessão, pela Companhia, por qualquer Fiador ou qualquer de suas respectivas Afiliadas, de créditos ou mútuos a quaisquer entidades, ou prestação, pela Companhia, por qualquer Fiador ou qualquer de suas respectivas Afiliadas, de garantias fidejussórias de cumprimento de quaisquer obrigações de terceiros, incluindo a prestação de fianças ou avais para esses fins, exceto crédito, mútuo ou garantia fidejussória disponibilizado ou prestada, conforme o caso, a fornecedores ou clientes no curso ordinário dos negócios da Companhia em um montante em Reais não superior, de forma individual, a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais);

- XIX. constituição de qualquer Ônus sobre ativo(s) da Companhia, de qualquer dos Fiadores e/ou de qualquer de suas respectivas Controladas, exceto (observado que as exceções abaixo não se aplicam a qualquer dos bens e direitos objeto da Garantia Real):
- (a) se previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, a maioria simples das Debêntures em Circulação;
 - (b) por Ônus existentes na Data de Emissão, conforme previsto nas notas explicativas às Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia então mais recentes na Data de Emissão, em especial aos Ônus sobre os ativos de titularidade da Debida listados no Anexo III desta Escritura de Emissão;
 - (c) por Ônus constituídos em decorrência de renovações ou substituições ou repactuações, totais ou parciais, de dívidas existentes na Data de Emissão, desde que o Ônus seja constituído exclusivamente sobre o ativo que garante a dívida renovada, substituída ou repactuada;
 - (d) por Ônus existentes sobre qualquer ativo de qualquer sociedade no momento em que tal sociedade se torne uma Controlada e que não tenha sido criado em virtude ou em antecipação a esse evento;
 - (e) por Ônus constituídos para financiar a aquisição, após a Data de Emissão, de qualquer ativo, desde que o Ônus seja constituído exclusivamente sobre o ativo adquirido;
 - (f) por Ônus constituídos sobre valores recebidos em contrapartida à venda de qualquer ativo, desde que tal Ônus seja constituído exclusivamente para garantir eventuais contingências relacionadas ao ativo vendido;
 - (g) por Ônus constituídos em decorrência de exigência do licitante em concorrências públicas ou privadas (*performance bond*), até o limite e prazo determinados nos documentos relativos à respectiva concorrência; e
 - (h) por Ônus constituídos no âmbito de processos judiciais ou administrativos;
- XX. desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Companhia, por qualquer dos Fiadores e/ou por qualquer de suas respectivas Controladas e/ou Afiliadas, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial de seus ativos, definindo-se como parte substancial ativo(s) ou propriedade(s) que

representem 20% (vinte por cento) ou mais do faturamento consolidado anual da Companhia, do respectivo Fiador ou da respectiva Controlada, conforme o caso, ou dos ativos consolidados da Companhia, do respectivo Fiador ou da respectiva Controlada, conforme o caso;

- XXI. distribuição e/ou pagamento, pela Companhia e/ou por qualquer Fiador, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Companhia vigente na Data de Emissão;
- XXII. distribuição e/ou pagamento, pela Companhia e/ou por qualquer Fiador, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros (inclusive no caso de dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Companhia vigente na Data de Emissão, caso (a) a Companhia e/ou qualquer dos Fiadores esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; ou (b) tenha ocorrido e esteja vigente qualquer Evento de Inadimplemento ou evento que, mediante decurso de tempo ou envio de notificação, possa se tornar um Evento de Inadimplemento;
- XXIII. não recebimento, pelo Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis da Data de Integralização, de 2 (duas) vias originais de termo de quitação da dívida representada pela CCB Safra, na forma do Anexo IV a esta Escritura de Emissão, devidamente assinadas pelos representantes legais do Safra e acompanhadas de cópias autenticadas dos documentos comprovando os poderes de representação dos signatários de tal termo de quitação; e/ou
- XXIV. inadimplemento, pela Companhia e/ou por qualquer dos Fiadores, de qualquer obrigação prevista no Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, da 2ª (Segunda) Emissão da Medabil Soluções Construtivas S.A., que estabelece os termos e condições da 2ª (segunda) emissão privada pela MSC (sucida por incorporação pela Emissora), sem que tal inadimplemento seja sanado pela Companhia e/ou pelos Fiadores no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado do respectivo vencimento, observado que, exclusivamente nas hipóteses de não pagamento em razão de força maior devidamente comprovada ao Agente Fiduciário, a Companhia e/ou os Fiadores deverão sanar tal inadimplemento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do respectivo vencimento.

8.25.3 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 8.25.1 acima, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial. Não obstante o disposto acima, o Agente Fiduciário deverá, assim que possível, notificar à Companhia sobre o vencimento antecipado das Debêntures.

8.25.4 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 8.25.2 acima, o Agente Fiduciário deverá, inclusive para fins do disposto na Cláusula 10.6 abaixo, convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, assembleia geral de Debenturistas, a se realizar no prazo mínimo previsto em lei. Se a referida assembleia geral de Debenturistas:

- I. tiver sido instalada, em primeira convocação ou em segunda convocação, e Debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, decidirem por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, o Agente Fiduciário não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; ou
- II. tiver sido instalada, em primeira convocação ou em segunda convocação, mas não tenha sido atingido o quórum de deliberação previsto no inciso I acima, o Agente Fiduciário deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; ou
- III. não tiver sido instalada em primeira e em segunda convocações, o Agente Fiduciário deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

8.25.5 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Companhia obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures (sem prejuízo da Fiança), com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de prêmio no montante equivalente à diferença positiva entre (a) R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais) atualizados pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, e (b) o montante pago pela Companhia aos Debenturistas a título de Prêmio por Amortização Extraordinária em decorrência de todas as Amortizações Extraordinárias Obrigatórias realizadas até a data em que ocorrer o pagamento de tal prêmio, conforme calculado pelo Agente Fiduciário ("Prêmio por Vencimento Antecipado"), sem prejuízo do pagamento dos

Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia e/ou pelos Fiadores nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do vencimento antecipado, sob pena de, em não o fazendo, ficarem obrigados, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. O Prêmio por Vencimento Antecipado não será devido, uma vez que a Remuneração Adicional foi paga por meio das parcelas devidas a título de pagamento da Remuneração Adicional e do Evento de Capitalização.

8.25.6 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, inclusive em decorrência da excussão ou execução de qualquer das Garantias, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, inclusive em decorrência da excussão ou execução de qualquer das Garantias, não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) Encargos Moratórios, (ii) Remuneração, (iii) Prêmio por Vencimento Antecipado, Prêmio por Amortização Extraordinária, Remuneração Adicional, Prêmio por Resgate Antecipado, (iv) quaisquer valores devidos pela Companhia e/ou por qualquer dos Fiadores nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pelo Agente Fiduciário), que não sejam os valores a que se referem os itens (v) e (vi) abaixo; (v) demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures, conforme aplicável; e (vi) saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Companhia e os Fiadores permanecerão responsáveis pelo saldo das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

8.26 *Publicidade.* Todos os atos e decisões relativos às Debêntures deverão ser comunicados, na forma de aviso, no DOERS e no jornal "Jornal do Comércio" (ou outra forma de publicação que venha a ser determinada por força de lei), sempre imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado. A Companhia poderá alterar o jornal acima por outro jornal de grande circulação e de edição nacional que seja adotado para suas publicações

societárias, mediante comunicação por escrito ao Agente Fiduciário e a publicação, na forma de aviso, no jornal a ser substituído.

9. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA COMPANHIA E DOS FIADORES

9.1 A Companhia e os Fiadores, de forma solidária, estão adicionalmente obrigados a:

I. exclusivamente com relação à Companhia, fornecer ao Agente Fiduciário:

(a) na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 120 (cento e vinte) dias contados da data de término de cada Exercício Social ou a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia auditadas pelo Auditor Independente, relativas ao respectivo Exercício Social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia"); e

(b) na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 60 (sessenta) dias contados da data de término de cada Trimestre Fiscal (exceto pelo último Trimestre Fiscal) e a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia com revisão limitada pelo Auditor Independente, relativas ao respectivo Trimestre Fiscal, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Companhia", sendo as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia e as Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Companhia, quando referidas indistintamente, "Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia");

II. fornecer ao Agente Fiduciário:

(a) no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que forem realizados, avisos aos Debenturistas;

(b) no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de ocorrência, informações a respeito da ocorrência de (i) qualquer inadimplemento, pela Companhia e/ou por qualquer dos Fiadores, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e/ou (ii) qualquer Evento de Inadimplemento;

- (c) no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (d) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário;
- (e) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva celebração desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos, cópia eletrônica (formato PDF) do protocolo (i) para inscrição desta Escritura de Emissão ou do respectivo aditamento a esta Escritura de Emissão perante a JUCISRS; e (ii) para registro desta Escritura de Emissão ou averbação do respectivo aditamento a esta Escritura de Emissão perante os cartórios de registro de títulos e documentos a que se refere a Cláusula 3.1 acima, inciso II, alínea (b);
- (f) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva inscrição na JUCISRS, (i) uma via original desta Escritura de Emissão ou do respectivo aditamento a esta Escritura de Emissão inscrita na JUCISRS; ou (ii) caso aplicável, uma via original desta Escritura de Emissão ou do respectivo aditamento a esta Escritura de Emissão, acompanhada de cópia eletrônica (formato PDF) desta Escritura de Emissão ou do respectivo aditamento a esta Escritura de Emissão contendo a chancela digital de inscrição na JUCISRS;
- (g) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo registro ou averbação perante os cartórios de registro de títulos e documentos a que se refere a Cláusula 3.1 acima, inciso II, alínea (b), uma via original desta Escritura de Emissão registrada ou do respectivo aditamento a esta Escritura de Emissão averbado, conforme o caso, perante tais cartórios de registro de títulos e documentos;
- (h) cópia digitalizada dos documentos referidos na Cláusula 3.1 acima, inciso I, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo registro de tais documentos;
- (i) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo registro, uma via original de cada Contrato de Garantia devidamente registrado nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes e/ou nos cartórios de registro de imóveis competentes, conforme o caso;

- (j) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento na JUCISRS, (i) uma via original da respectiva ata de assembleia geral de Debenturistas arquivada na JUCISRS; ou (ii) caso aplicável, cópia eletrônica (formato PDF) da respectiva ata de assembleia geral de Debenturistas contendo a chancela digital de arquivamento na JUCISRS;
 - (k) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de destinação dos recursos líquidos obtidos com a Emissão, declaração firmada por representantes legais da Companhia acerca da destinação dos recursos líquidos obtidos com a Emissão nos termos da Cláusula 5 acima; e
 - (l) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que ocorrer a conclusão e a liquidação financeira da Operação Permitida, enviar ao Agente Fiduciário notificação informando sobre a conclusão e a liquidação financeira da Operação permitida, acompanhada dos documentos comprovando a sua realização;
- III. cumprir, e fazer com que suas respectivas Controladas cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- IV. cumprir, e fazer com que suas respectivas Afiliadas, empregados e eventuais subcontratados agindo em seu nome e benefício cumpram, a Legislação Anticorrupção, bem como (a) manter políticas e procedimentos internos objetivando a divulgação e o integral cumprimento da Legislação Anticorrupção; (b) dar pleno conhecimento da Legislação Anticorrupção a todos os profissionais com quem venha a se relacionar, previamente ao início de sua atuação; (c) não violar, assim como suas Afiliadas, empregados e eventuais subcontratados agindo em seu nome e benefício, a Legislação Anticorrupção; e (d) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência, comunicar os Debenturistas e o Agente Fiduciário de qualquer ato ou fato relacionado ao disposto neste inciso que viole a Legislação Anticorrupção;
- V. manter, e fazer com que suas respectivas Controladas mantenham, em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou

cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

- VI. manter, e fazer com que suas respectivas Controladas mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação ou cuja ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- VII. cumprir a Legislação Socioambiental, bem como adotar as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores, incluindo (mas sem limitação) os danos decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- VIII. assegurar que os recursos obtidos com a Emissão não sejam empregados pela Companhia e seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Companhia, (a) para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (b) para o pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) em ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) em quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) em qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Legislação Anticorrupção; ou (f) em um ato de corrupção, pagamento de propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;
- IX. manter, e fazer com que suas respectivas Controladas mantenham, seguro adequado para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado;

- X. manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;
- XI. contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo o Agente Fiduciário e o Banco Custodiante;
- XII. realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures que sejam de responsabilidade da Companhia e, se aplicável, dos Fiadores;
- XIII. realizar (a) o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.4 abaixo, inciso I; e (b) desde que assim solicitado pelo Agente Fiduciário, o pagamento das despesas devidamente comprovadas incorridas pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.4 abaixo, inciso II;
- XIV. notificar, na mesma data, o Agente Fiduciário da convocação, pela Companhia, de qualquer assembleia geral de Debenturistas;
- XV. convocar, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, assembleia geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse dos Debenturistas, caso o Agente Fiduciário deva fazer, nos termos da lei e/ou desta Escritura de Emissão, mas não o faça no prazo aplicável;
- XVI. comparecer, por meio de seus representantes, às assembleias gerais de Debenturistas, sempre que solicitada; e
- XVII. apresentar todas as informações e documentos que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário sobre as Garantias, incluindo, sem limitação, as matrículas dos Imóveis, peças processuais, documentos relacionados às Ações Judiciais, às Ações de Fraude à Execução, os PER, dentre outros documentos que venham a ser solicitados.

10. AGENTE FIDUCIÁRIO

- 10.1 A Companhia nomeia e constitui agente fiduciário da Emissão o Agente Fiduciário, qualificado no preâmbulo desta Escritura de Emissão, que assina nessa qualidade e, neste ato, e na melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e desta Escritura de Emissão, representar a comunhão dos Debenturistas, declarando que:

- I. é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras;
- II. está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- III. o(s) representante(s) legal(is) do Agente Fiduciário que assina(m) esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação tem(têm), conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatário(s), tem(têm) os poderes legitimamente outorgados, estando o(s) respectivo(s) mandato(s) em pleno vigor;
- IV. esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- V. a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas (a) não infringem o contrato social do Agente Fiduciário; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos;
- VI. aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação;
- VII. conhece e aceita integralmente esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação e todos os seus termos e condições;
- VIII. verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, com base nas informações prestadas pela Companhia e pelos Fiadores, sendo certo

que o Agente Fiduciário não conduziu qualquer procedimento de verificação independente ou adicional;

- IX. está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;
 - X. não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Instrução CVM 583 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
 - XI. não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM 583;
 - XII. na data de celebração desta Escritura de Emissão, conforme organograma encaminhado pela Companhia, o Agente Fiduciário identificou que inexistem outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela própria Companhia, por sociedade Coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Companhia em que atue como agente fiduciário, agente de notas ou agente de garantias, nos termos da Instrução CVM 583; e
 - XIII. assegurará tratamento equitativo a todos os Debenturistas e a todos os titulares de valores mobiliários em que venha a atuar como agente fiduciário, agente de notas ou agente de garantias, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série.
- 10.2 O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de celebração desta Escritura de Emissão ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a integral quitação de todas as obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, ou até sua substituição.
- 10.3 Em caso de impedimentos, renúncia, destituição, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, aplicam-se as seguintes regras:
- I. os Debenturistas podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu substituto a qualquer tempo após a Data de Integralização, em assembleia geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim;
 - II. caso o Agente Fiduciário não possa continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura de Emissão, deverá comunicar imediatamente o fato à Companhia e aos

Debenturistas, mediante convocação de assembleia geral de Debenturistas, solicitando sua substituição;

- III. caso o Agente Fiduciário renuncie às suas funções, deverá permanecer no exercício de suas funções até que uma instituição substituta seja indicada pela Companhia e aprovada pela assembleia geral de Debenturistas e assuma efetivamente as suas funções;
 - IV. será realizada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do evento que a determinar, assembleia geral de Debenturistas, para a escolha do novo agente fiduciário, que deverá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, podendo ser convocada por Debenturistas representando, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação; na hipótese da convocação não ocorrer no prazo de até 15 (quinze) dias antes do término do prazo aqui previsto, caberá à Companhia realizá-la;
 - V. os pagamentos ao Agente Fiduciário substituído serão realizados observando-se a proporcionalidade ao período da efetiva prestação dos serviços;
 - VI. o agente fiduciário substituto fará jus à mesma remuneração percebida pelo anterior, sempre de modo proporcional, caso (a) a Companhia não tenha concordado com o novo valor da remuneração do agente fiduciário proposto pela assembleia geral de Debenturistas a que se refere o inciso IV acima; ou (b) a assembleia geral de Debenturistas a que se refere o inciso IV acima não delibere sobre a matéria;
 - VII. o agente fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la à Companhia e aos Debenturistas nos termos das Cláusulas 8.26 acima e 14 abaixo; e
 - VIII. aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos emanados da CVM.
- 10.4 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\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por ano, devida pela Companhia (sem prejuízo da Fiança), sendo a primeira parcela da remuneração devida no 5º (quinto) Dia Útil contado da data de celebração desta 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 representar os interesses dos Debenturistas;
- (b) a primeira parcela será devida ainda que a Emissão não seja liquidada, a título de estruturação e implantação;
 - (c) reajustada anualmente, desde a data de pagamento da primeira parcela, pela variação positiva acumulada do IPCA ou do índice que eventualmente o substitua, calculada *pro rata temporis*, se necessário;
 - (d) acrescida do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, da Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, exceto pelo Imposto Sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza – IR;
 - (e) devida até o vencimento, resgate ou cancelamento das Debêntures e mesmo após o seu vencimento, resgate ou cancelamento na hipótese do Agente Fiduciário ainda estiver exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão, casos em que a remuneração devida ao Agente Fiduciário será calculada proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário, com base no valor da alínea (a) acima, reajustado conforme a alínea (c) acima;
 - (f) acrescida, em caso de mora em seu pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sobre os valores em atraso, 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; (ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IPCA, calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento;
 - (g) realizada mediante depósito na conta corrente a ser indicada por escrito pelo Agente Fiduciário à Companhia, mediante envio de fatura para os e-mails gustavo.volz@medabil.com.br e ezequiel.reginato@medabil.com.br, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento; e
 - (h) serão devidos ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho,

dedicado a: (i) em caso de inadimplemento das obrigações inerentes à Companhia ou Fiadores, nos termos dos Documentos da Operação, após a integralização da Emissão, levando ao Agente Fiduciário a adotar as medidas extrajudiciais e/ou judiciais cabíveis à proteção dos interesses dos Debenturistas; (ii) participação de reuniões ou conferências telefônicas, após a integralização da Emissão; (iii) atendimento às solicitações extraordinárias, não previstas nos Documentos da Operação; (iv) Realização de comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da Emissão, caso a mesma não venha a se efetivar; (v) execução das Garantias, nos termos dos Documentos da Operação, caso necessário, na qualidade de representante dos Debenturistas; (vi) participação em reuniões formais ou virtuais com a Companhia, Fiadores e/ou Debenturistas, após a integralização da Emissão; (vii) realização de assembleias gerais de Debenturistas, de forma presencial e/ou virtual; (viii) implementação das consequentes decisões tomadas nos eventos referidos nos itens "vi" e "vii" acima; (ix) celebração de novos instrumentos no âmbito da Emissão, após a integralização da mesma; (x) horas externas ao escritório do Agente Fiduciário; e (xi) reestruturação das condições estabelecidas na Emissão após a integralização da Emissão;

II. será reembolsado pela Companhia (sem prejuízo da Fiança) por todas as despesas que comprovadamente incorrer para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de entrega de cópia dos documentos comprobatórios neste sentido, desde que as despesas tenham sido previamente aprovadas pela Companhia, as quais serão consideradas aprovadas caso a Companhia não se manifeste no prazo de 5 (cinco) 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 nos demais Documentos da Operação, e outras que vierem a ser exigidas pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- (b) extração de certidões;
- (c) despesas cartorárias;
- (d) transporte, viagens, alimentação e estadas, quando necessárias ao desempenho de suas funções nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

- (e) despesas com fotocópias, digitalizações e envio de documentos;
- (f) despesas com contatos telefônicos e conferências telefônicas;
- (g) despesas com especialistas, tais como auditoria e fiscalização; e
- (h) contratação de assessoria jurídica aos Debenturistas;

III. poderá solicitar aos Debenturistas adiantamento para o pagamento de despesas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas, e posteriormente, ressarcidas pela Companhia (sem prejuízo da Fiança), desde que devidamente comprovadas, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, ou, ainda, que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Debenturistas, bem como sua remuneração e as despesas a que se referem os incisos I e II acima, em caso de inadimplência da Companhia e/ou dos Fiadores no pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Debenturistas para cobertura do risco de sucumbência; e

IV. o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturistas que não tenha sido saldado na forma prevista no inciso III acima será acrescido à dívida da Companhia e dos Fiadores, tendo preferência sobre esta na ordem de pagamento.

10.5 Além de outros previstos em lei, na regulamentação da CVM e nesta Escritura de Emissão, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

- I. exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Debenturistas;
- II. proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- III. renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a

imediate convocação da assembleia geral de Debenturistas prevista no artigo 7º da Instrução CVM 583 para deliberar sobre sua substituição;

- IV. conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- V. verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas nesta Escritura de Emissão, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- VI. diligenciar junto à Companhia para que esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação e seus aditamentos sejam inscritos, registrados e/ou averbados, conforme o caso, nos termos da Cláusula 3.1 acima, adotando, no caso da omissão da Companhia, as medidas eventualmente previstas em lei;
- VII. acompanhar a prestação das informações periódicas pela Companhia e alertar os Debenturistas, no relatório anual de que trata o inciso XIX abaixo, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- VIII. opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições das Debêntures;
- IX. verificar a regularidade da constituição das Garantias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação;
- X. examinar proposta de substituição dos bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada, após aprovação pelos Debenturistas, reunidos em assembleia geral de Debenturistas;
- XI. intimar a Companhia e os Fiadores a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação;
- XII. solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Companhia e/ou de qualquer dos Fiadores, dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, dos cartórios de protesto, das varas da Justiça do Trabalho e da Procuradoria da Fazenda Pública ou certidões similares, conforme a legislação aplicável, da localidade onde se situe o domicílio ou a sede da Companhia e/ou dos Fiadores;

- XIII. solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Companhia de qualquer dos Fiadores;
 - XIV. convocar, quando necessário, assembleia geral de Debenturistas nos termos da Cláusula 11.3 abaixo;
 - XV. comparecer às assembleias gerais de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
 - XVI. manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços;
 - XVII. fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, inclusive daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
 - XVIII. comunicar aos Debenturistas qualquer inadimplemento, pela Companhia e/ou por qualquer dos Fiadores, de obrigações financeiras assumidas nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, incluindo obrigações relativas às Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Debenturistas e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Companhia e/ou por qualquer dos Fiadores, indicando as consequências para os Debenturistas e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência, pelo Agente Fiduciário, do inadimplemento;
 - XIX. no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Companhia, enviar à Companhia para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos às Debêntures, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 à Instrução CVM 583; e
 - XX. manter disponível em sua página na rede mundial de computadores lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário, agente de notas ou agente de garantias.
- 10.6 No caso de inadimplemento, pela Companhia ou por qualquer dos Fiadores, de qualquer de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação para proteger direitos ou defender interesses dos Debenturistas, nos termos do artigo 68, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 12 da Instrução CVM 583, incluindo:

- I. declarar, observadas as condições desta Escritura de Emissão, antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e cobrar seu principal e acessórios;
 - II. observadas as disposições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, executar as Garantias, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, aos Debenturistas;
 - III. requerer a falência da Companhia e dos Fiadores;
 - IV. tomar quaisquer outras providências necessárias para que os Debenturistas realizem seus créditos; e
 - V. representar os Debenturistas em processo de falência, insolvência (conforme aplicável), recuperação judicial, recuperação extrajudicial ou, se aplicável, intervenção ou liquidação extrajudicial ou procedimentos similares, conforme a legislação aplicável, da Companhia e/ou de qualquer dos Fiadores.
- 10.7 O Agente Fiduciário não será obrigado a realizar qualquer verificação de veracidade de qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Companhia ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões, e não será responsável pela elaboração desses documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Companhia de elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.
- 10.8 O Agente Fiduciário não fará qualquer juízo sobre orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Debenturistas, nos termos da Cláusula 11 abaixo, obrigando-se, tão-somente, a agir em conformidade com as instruções que lhe foram transmitidas pelos Debenturistas, nos termos da Cláusula 11 abaixo, e de acordo com as atribuições que lhe são conferidas por lei, pela Cláusula 10.5 acima e pelas demais disposições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação. Nesse sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Debenturistas que lhe forem transmitidas conforme definidas pelos Debenturistas, nos termos da Cláusula 11 abaixo, e reproduzidas perante a Companhia e os Fiadores.
- 10.9 A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 583, dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, estando o Agente Fiduciário isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido das disposições legais e regulamentares aplicáveis, e desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação.

11. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

- 11.1 Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas.
- 11.2 As assembleias gerais de Debenturistas poderão ser convocadas pelo Agente Fiduciário, pela Companhia, por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação, ou pela CVM.
- 11.3 A convocação das assembleias gerais de Debenturistas dar-se-á mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes nos termos da Cláusula 8.26 acima, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão, ficando dispensada a convocação no caso da presença da totalidade dos Debenturistas.
- 11.4 As assembleias gerais de Debenturistas instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, metade das Debêntures em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer quórum.
- 11.5 A presidência das assembleias gerais de Debenturistas caberá ao Debenturista eleito por estes próprios ou àquele que for designado pela CVM.
- 11.6 Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturistas, a cada uma das Debêntures em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Exceto pelo disposto na Cláusula 11.6.1 abaixo, todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de Debenturistas (inclusive aquelas relativas à renúncia ou ao perdão temporário a um Evento de Inadimplemento) dependerão de aprovação de Debenturistas representando, no mínimo, a maioria simples das Debêntures em Circulação.
- 11.6.1 Não estão incluídos no quórum a que se refere a Cláusula 11.6 acima:
- I. os quóruns expressamente previstos em outras Cláusulas desta Escritura de Emissão; e
 - II. as alterações, que deverão ser aprovadas por Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação, (a) das disposições desta Cláusula; (b) de qualquer dos quóruns previstos nesta Escritura de Emissão; (c) da Remuneração, exceto pelo disposto na Cláusula 8.15.2 acima; (d) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos nesta Escritura de Emissão; (e) do prazo de vigência das Debêntures; (f) da espécie das Debêntures; (g) de qualquer das Garantias; (h) para a criação de evento de repactuação; (i) para a alteração das regras de Resgate Antecipado; (j) para a alteração das regras de Amortização Extraordinária; (k) para a criação de evento de oferta facultativa de

resgate antecipado; ou (l) da redação de qualquer Evento de Inadimplemento.

- 11.7 As deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos nesta Escritura de Emissão, serão válidas e eficazes perante a Companhia e obrigarão todos os Debenturistas, independentemente de seu comparecimento ou voto na respectiva assembleia geral de Debenturistas.
- 11.8 Fica desde já dispensada a realização de assembleia geral de Debenturistas para deliberar sobre (i) correção de erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a esta Escritura de Emissão e/ou a qualquer dos demais Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação; ou (iii) alterações a esta Escritura de Emissão e/ou a qualquer dos demais Documentos da Operação em decorrência da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii) e (iii) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Debenturistas e/ou à Companhia ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Debenturistas.
- 11.9 O Agente Fiduciário deverá comparecer às assembleias gerais de Debenturistas e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.
- 11.10 Aplica-se às assembleias gerais de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

12. DECLARAÇÕES DA COMPANHIA E DOS FIADORES

- 12.1 A Companhia e os Fiadores, de forma solidária, neste ato, na Data de Emissão e em cada Data de Integralização, declaram que:
 - I. a Companhia é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras, sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM. Os Fiadores são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras;
 - II. estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, à realização da Emissão, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

- III. os representantes legais da Companhia e dos Fiadores que assinam esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Companhia ou do respectivo Fiador, conforme o caso, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- IV. esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Companhia e dos Fiadores, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- V. exceto pelo disposto na Cláusula 3 acima, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário à celebração e ao cumprimento desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e, conforme o caso, à realização da Emissão;
- VI. a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão, não infringem ou violam (i) o estatuto social da Companhia ou os contratos sociais dos Fiadores, (ii) qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia ou qualquer Fiador seja parte ou ao qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem resultam, nem é razoável esperar que resultem, em (x) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (y) criação de quaisquer Ônus sobre qualquer ativo ou bem de sua titularidade; ou (z) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (iii) qualquer legislação aplicável que esteja sujeito ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (iv) qualquer ordem ou decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a si ou quaisquer de seus bens ou propriedades;
- VII. não se encontra inadimplente com qualquer obrigação pecuniária cujo valor individual seja igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) (ou seu valor equivalente em outras moedas) cuja exigibilidade não tenha sido suspensa e/ou esteja sendo discutida de boa-fé na esfera judicial ou administrativa, e não estão sujeitas a qualquer evento que, com o passar do tempo, por meio de notificação ou outro, possa resultar em uma declaração de pagamento antecipado de qualquer obrigação pecuniária devida por ela;

- VIII. não há contra si títulos protestados cujo valor individual seja igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) (ou seu valor equivalente em outras moedas) (i) que não tenha(m) sido efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro ou cancelado(s); ou (ii) cujo(s) valor(es) do(s) título(s) protestado(s) não tenha(m) sido depositado(s) em juízo;
- IX. estão adimplentes com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;
- X. têm plena ciência e concordam integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Companhia e dos Fiadores, em observância ao princípio da boa-fé;
- XI. as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017, 2018 e 2019 representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
- XII. desde a data das mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, não houve qualquer (a) Efeito Adverso Relevante; (b) operação relevante realizada pela Companhia e/ou qualquer de suas Controladas; (c) obrigação relevante, direta ou contingente, incorrida pela Companhia e/ou qualquer de suas Controladas; ou (d) alteração no capital social ou aumento no endividamento da Companhia e/ou de qualquer de suas Controladas;
- XIII. estão, assim como suas respectivas Controladas, cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- XIV. estão, assim como suas respectivas Controladas, em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

- XV. possuem, assim como suas respectivas Controladas, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação ou cuja ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- XVI. a Companhia, os Fiadores, seus respectivos representantes, conselheiros, diretores, gerentes, empregados ou qualquer outra Pessoa agindo em seus respectivos nomes (i) não violaram e não violarão qualquer Legislação Anticorrupção, ou, de outra forma, direta ou indiretamente, pagaram, ofereceram, deram, prometeram ou autorizaram o pagamento de qualquer valor ou a entrega de qualquer bem, presente ou objeto de valor para (I) qualquer Autoridade Governamental, (II) qualquer Pessoa agindo para ou em nome de qualquer Autoridade Governamental, ou (III) qualquer outra Pessoa seguindo solicitação ou agindo em benefício de Autoridade Governamental, visando obter, manter ou direcionar negócios, obter condições especiais ou remunerar tratamento favorável aos respectivos negócios da Companhia ou dos Fiadores, e (ii) não violaram qualquer legislação aplicável a lavagem de dinheiro ou evasão de divisas;
- XVII. não se encontram, e desconhecem que seus representantes, administradores, diretores, conselheiros, sócios ou acionistas, filiais, Afiliadas, assessores, consultores, direta ou indiretamente estejam (i) sob investigação em virtude de denúncias de suborno, corrupção e violações à Legislação Anticorrupção; (ii) no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção, suborno ou violação à Legislação Anticorrupção; (iii) sob suspeita de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro por qualquer Autoridade Governamental; e (iv) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer Autoridade Governamental;
- XVIII. inexistente, inclusive em relação às suas respectivas Controladas, (a) qualquer descumprimento de qualquer disposição (x) contratual, que possa resultar em pagamento pela Companhia e/ou pelos Fiadores de valor superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou que possa resultar em um Evento Adverso Relevante, (y) legal ou (z) de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, de natureza cível, trabalhista, tributária, ambiental e/ou de qualquer outra

natureza, que que possa vir a causar um Efeito Adverso Relevante e/ou visando anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;

- XIX. inexistente qualquer situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
 - XX. as declarações prestadas pela Companhia e pelos Fiadores nos demais Documentos da Operação permanecem verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes.
- 12.2 A Companhia e os Fiadores, de forma solidária, em caráter irrevogável e irretratável, se obrigam a indenizar os Debenturistas e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados pelos Debenturistas e/ou pelo Agente Fiduciário em razão da falsidade e/ou incorreção de qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 12.1 acima.
- 12.3 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.2 acima, a Companhia e os Fiadores obrigam-se a notificar, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar(em) conhecimento, os Debenturistas (por meio de publicação de anúncio nos termos da Cláusula 8.26 acima ou de comunicação individual a todos os Debenturistas, com cópia ao Agente Fiduciário) e o Agente Fiduciário caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 12.1 acima seja falsa e/ou incorreta em qualquer das datas em que foi prestada.
13. DESPEAS
- 13.1 Correrão por conta da Companhia e dos Fiadores todos os custos incorridos com a Emissão e com a estruturação, emissão, registro e depósito das Debêntures e das Garantias, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, do Banco Custodiante, do Auditor Independente e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos ordinários relacionados às Debêntures e às Garantias, os quais deverão ser previamente aprovados pela Companhia.
- 13.2 Sem prejuízo do acima disposto, correrão por conta da Companhia e dos Fiadores, ainda, todos os custos e despesas devidamente comprovados relativos à execução das Debêntures e das Garantias, na hipótese de inadimplemento, incluindo honorários do Agente Fiduciário e dos prestadores de serviços que venham a ser contratados de boa-fé pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas.

14. COMUNICAÇÕES

14.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas (i) no caso das comunicações em geral, na data de sua entrega, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou comprovante de entrega de outro serviço de correspondência utilizada; ou (ii) no caso das comunicações realizadas por correio eletrônico, na data de seu envio, desde que sua entrega seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

I. para a Companhia e para os Fiadores:

MEDABIL INDÚSTRIA EM SISTEMAS CONSTRUTIVOS S.A.
Av. Severo Dullius, 1.395, 12º andar, São João
Porto Alegre, RS

At.: Sr . Paulo César Lopes da Costa
Telefone: (51) 2121-4000
Correio Eletrônico: paulo.costa@medabil.com.br

II.

para o Agente Fiduciário:

VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, Conj 1401, Itaim Bibi
CEP 04534-002, São Paulo, SP

At.: Márcio Teixeira
Ana Eugênia de Jesus Souza
Telefone: (11) 3090-0447
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br

14.2 Os Fiadores nomeiam, de forma irrevogável e irretratável, como condição desta Escritura de Emissão, nos termos do artigo 684 e seguintes do Código Civil, a Companhia como sua bastante procuradora para receber avisos, notificações e/ou citações nos termos da presente Escritura de Emissão. Fica desde já esclarecido que uma vez notificada e/ou citada a Companhia nos termos desta Escritura de Emissão, os Fiadores serão considerados como tendo sido notificados e/ou citados, de pleno direito, cabendo à Companhia informar prontamente os Fiadores do aviso, notificação/citação recebida.

15. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 15.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 15.2 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.
- 15.3 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.
- 15.4 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.
- 15.5 As Partes reconhecem esta Escritura de Emissão e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I, III e V, do Código de Processo Civil.
- 15.6 Para os fins desta Escritura de Emissão, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538 e dos artigos sobre as diversas espécies de execução (artigo 797 e seguintes), todos do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.
- 15.7 A presente Escritura de Emissão é produto da negociação entre as Partes, tendo sido elaborada em conjunto e refletindo condições negociadas livremente, inclusive em relação ao valor da Emissão, remunerações, prêmios, penalidades, encargos moratórios e indenização, obrigações de Parte a Parte, declarações, condições para os negócios estabelecidos e vencimento antecipado, não podendo qualquer das Partes alegar que esta Escritura de Emissão e/ou qualquer de suas cláusulas ou anexos é contrário à legislação aplicável ou à vontade de cada Parte.

16. LEI DE REGÊNCIA

- 16.1 Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

17. FORO

17.1 Fica eleito o foro da Comarca da capital do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão em 8 (oito) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

(Página de assinaturas e anexos foram intencionalmente omitidos)