



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE SANTA CATARINA  
MUNICÍPIO E COMARCA DE TAIÓ  
REGISTROS CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS E DE TÍTULOS E  
DOCUMENTOS DE TAIÓ  
WALLACE WILLIAN ZIMMERMANN ALBUQUERQUE  
WALLACE WILLIAN ZIMMERMANN ALBUQUERQUE  
Oficial Interino



## Certidão de Registro de Títulos e Documentos

Certifico, a requerimento da parte interessada, que na data de 01/09/2021, foi protocolado sob nº 16109, o REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS, sendo registrado na data de 01/10/2021, sob nº 14231, livro B-169, folha 135, o documento a seguir identificado pelos dados que dele extraí:

**Apresentante:** MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA S/A.

**Natureza do Título:** ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA.

**Indicadores:** MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA S/A, EMISSORA; BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS S.A., DEBENTURISTA; ALEXANDRE MELCHIORETTO, FIADOR; MARCOS MELCHIORETTO, FIADOR; DANIELA MELCHIORETTO, FIADORA; SANDRI STERN & FILHOS PARTICIPACOES LTDA, FIADOR.

**Características:** Dados do Documento, Escritura da 1ª emissão de debênture simples, não conversível em ações, datada de 18 de junho de 2021, no valor de R\$ 60.000.000,00, com vencimento em 18 de julho de 2028 ; Garantias, alienação fiduciária da totalidade das Ações de emissão da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

Taió - SC, 01 de outubro de 2021

\_\_\_\_\_  
PÂMELA CRISTINA JAENSCH  
Substituta Legal

Digitado por: PÂMELA CRISTINA JAENSCH

Emolumentos

1 Selo de Fiscalização pago (GFY56129-NFJU) - R\$ 2,82

1 Registro em Títulos e Documentos com valor econômico - R\$ 1.756,81

1 Arquivamento de documentos para registro - R\$ 20,12

Total: R\$ 1.779,75

FRJ: R\$ 878,40



Poder Judiciário  
Estado de Santa Catarina  
Selo Digital de Fiscalização  
Normal  
**GFY56129-NFJU**  
Confira os dados do ato em:  
<http://selo.tjsc.jus.br/>

OFÍCIO DE REGISTROS CIVIS DE  
PESSOAS NATURAIS, INTERDIÇÕES  
E TUTELAS, PESSOAS JURÍDICAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS DO  
MUNICÍPIO E COMARCA DE TAIÓ.  
CIRCUNSCRIÇÃO 22ª

*Wallace W. Z. Albuquerque*  
OFICIAL REGISTRADOR INTERINO

REGISTROS CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS E DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE TAIÓ - Rua  
Cel. Feddersen, 1587, 1º andar, Sala 01, centro  
Taió - SC - CEP: 89190-000 - registrociviltaio@gmail.com - (47) 3562-2155



**ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM 04 (QUATRO) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA S.A.**

**I – PARTES**

Pelo presente instrumento, de um lado,

**MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89.160-172, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 05.289.609/0001-46, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de Santa Catarina ("Junta Comercial") sob o NIRE 42300053597, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora").

de outro lado,

**BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidencio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Debenturista").

na qualidade de Fiadores,

**ALEXANDRE MELCHIORETTO**, brasileiro, engenheiro civil, casado sob o regime de comunhão universal de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 20/R-2.254.779 expedida pela SSP/SC, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 868.155.479-49, residente e domiciliado na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Rua Pedro Moretto, nº 156, Bairro das Laranjeiras, CEP 89167-090 ("Sr. Alexandre");

**MARCOS MELCHIORETTO**, brasileiro, engenheiro civil, casado sob o regime da separação total de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.259.860-0 expedida pela SSP/SC, inscrito no CPF/ME sob o nº 970.159.629-34, residente e domiciliado na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Rua Júlio Roussenq Filho, nº 309, apto. 501, Bairro Jardim América, CEP 89160-196 ("Sr. Marcos");

**DANIELA MELCHIORETTO**, brasileira, empresária, solteira, portadora da Cédula de Identidade RG nº 7/C 3.164.571 expedida pela SSP/SC, inscrita no CPF/ME sob o nº 004.944.939-76, residente e domiciliada na Cidade de Atalanta, Estado de Santa Catarina, na Rua Santa Catarina, nº 234, Centro, CEP 88410-000 ("Sra. Daniela"); e



**SANDRI STERN & FILHOS PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Taió, Estado de Santa Catarina, na Avenida Franz Xavier Mainhardt, nº 545, Sala 03, Bairro Padre Eduardo, CEP 89190-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº33.320.944/0001-03, neste ato representada na forma dos seus atos constitutivos ("Sandri", e quando mencionada em conjunto com o Sr. Alexandre, Sr. Marcos e Sra. Daniela, doravante denominados "Fiadores").

E, ainda, na qualidade de Interveniente Anuente,

**ELANE DA SILVA MELCHIORETTO**, brasileira, empresária, casada, portadora da Cédula de Identidade RG 2.622.901 expedida pela SESP/SC, inscrita no CPF/ME sob o nº 868.468.929-15, residente e domiciliada na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Rua 15 de Novembro, nº 808, Centro, CEP 89160-015 ("Interveniente Anuente");

Sendo a Emissora, a Debenturista e os Fiadores doravante denominados em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente como "Parte";

As Partes vêm por meio desta, na melhor forma de direito, firmar a presente Escritura da 1ª Emissão de Debênture Simples, não Conversível em Ações, da espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, sem Garantia Real Imobiliária, em 4 (quatro) Séries, para Colocação Privada, da Melchiorretto Sandri Engenharia S.A. ("Escritura"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

## II – CLÁUSULAS

### CLÁUSULA I - AUTORIZAÇÃO

**1.1.** A presente Escritura é firmada com base na deliberação da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 18 de junho de 2021 ("Ato Societário"), na qual foram deliberadas as condições da Emissão (conforme definida abaixo), bem como a autorização à diretoria da Emissora para adotar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão, podendo, inclusive, celebrar aditamentos a esta Escritura, nos termos do artigo 59, caput, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

**1.2.** As Garantias da Operação, prestadas nos termos da Cláusula 4.13., abaixo, foram outorgadas com base nas deliberações do Ato Societário.

### CLÁUSULA II - REQUISITOS



A presente emissão de debênture simples, não conversível em ações, sem garantia real imobiliária, com garantia real e com garantia fidejussória adicional, em 4 (quatro) Séries, da Emissora ("Emissão" e "Debênture", respectivamente), para colocação privada será realizada com observância dos seguintes requisitos:

## 2.1. Registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA")

2.1.1. A presente Emissão se constitui de uma colocação privada de Debênture, nos termos do artigo 52 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações, não estando, portanto, sujeita ao registro de distribuição na CVM nem na ANBIMA.

## 2.2. Arquivamento e Publicação do Ato Societário

2.2.1. O Ato Societário será devidamente arquivado na Junta Comercial, e publicado nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

## 2.3. Inscrição da Escritura na Junta Comercial

2.3.1. Esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão arquivados na Junta Comercial, conforme disposto no artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.

## 2.4. Constituição e Registro das Garantias

2.4.1. As Garantias definidas e descritas na Cláusula 4.13. adiante serão constituídas: (i) mediante o registro da presente Escritura perante a Junta Comercial e nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede ou domicílio das Partes, conforme aplicável, por meio da qual será formalizada a constituição da Fiança (abaixo definida), prestada pelos Fiadores para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas (abaixo definida); (ii) mediante a celebração e o registro, previamente a Data de Integralização, do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*", celebrado nesta data entre a Emissora, a Debenturista, a **MS Perequê Home Park Empreendimentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.298.161/0001-98 e a **Green Coast Residence Empreendimentos Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.434.138/0001-46 ("Empresas Melchiorretto" e "Contrato de Cessão Fiduciária", respectivamente), no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede ou domicílio das Partes, por meio da qual será formalizada a constituição da Cessão Fiduciária (conforme abaixo definida); e (iii) mediante a celebração e registro, previamente a Data de Integralização, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede ou domicílio das Partes, conforme aplicável, do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*", celebrado nesta data entre a Debenturista, a Emissora, e os Fiadores,



na qualidade de fiduciantes ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações"), e posterior averbação de referida garantia fiduciária nos livros societários da Emissora.

## **2.5. Registro para Colocação e Negociação**

**2.5.1.** A colocação da Debênture será realizada de forma privada exclusivamente para a Debenturista, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação da Debênture em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

**2.5.2.** A Debênture não será registrada para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado.

## **CLÁUSULA III - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

### **3.1. Objeto Social da Emissora**

**3.1.1.** A Emissora tem por objeto social (i) Serviços e Projetos de Engenharia Civil; (ii) Obras de Construção Civil; (iii) Incorporações e Locações de Prédios Próprios; (iv) Compra e Venda de Imóveis próprios; (v) Serviços com Mão de Obra Própria e/ou Contratada com terceiros, em Obras de Construção Civil; e (vi) Drenagem e Pavimentação de Pátios.

### **3.2. Número da Emissão**

**3.2.1.** A presente Escritura constitui a 1ª emissão privada de Debênture da Emissora.

### **3.3. Valor Total da Emissão**

**3.3.1.** O valor total da Emissão é de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), nesta data,

### **3.4. Número de Séries**

**3.4.1.** A Debênture será emitida em 04 (quatro) séries, sendo que cada série terá o valor total de emissão de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), a serem emitidas conforme Cláusula 4.8. abaixo ("Séries").

### **3.5. Destinação dos Recursos**



**3.5.1.** Os recursos líquidos captados pela Emissora por meio da emissão da Debênture serão destinados, integral e exclusivamente: (i) para expansão, desenvolvimento, e/ou a realização de melhorias, incluindo quaisquer investimentos relacionados aos empreendimentos imobiliários listados no Anexo II desta Escritura, a serem realizados pela Emissora a partir da data de assinatura desta Escritura, ainda que por meio das Empresas Melchiorretto, de sociedades de seu grupo econômico ou, ainda, em sociedades em que detenha participação societária ("Empreendimentos Alvo" e "Investidas", respectivamente); e (ii) para reembolso das despesas incorridas pela Emissora, pelas Empresas Melchiorretto e/ou pelas Investidas no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, conforme listadas no Anexo V à presente Escritura ("Despesas Reembolso").

**3.5.1.1.** A Emissora deverá transferir os recursos obtidos por meio da presente Emissão para as Empresas Melchiorretto e/ou para as Investidas, conforme despesas por estas comprovadamente incorridas no decorrer do desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Alvo.

**3.5.1.1.1.** As Partes neste ato reconhecem que os recursos decorrentes da 01ª (primeira) Série serão destinados exclusivamente para fazer frente às Despesas Reembolso, bem como para desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo listados no Anexo IV à presente Escritura, conforme porcentagens lá previstas ("Empreendimentos Alvo 01ª Série").

**3.5.1.2.** As Despesas Reembolso representam 5,96% (cinco inteiros e noventa e seis centésimos por cento) do Valor Total da Emissão, e serão destinados, nos termos desta Cláusula, única e exclusivamente, para o reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, já incorridos diretamente pela Emissora, pelas Empresas Melchiorretto e/ou pelas Investidas, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta dos CRI, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma dos imóveis objeto desta Operação, observados os custos e despesas de reembolso referentes a cada um dos Empreendimentos Alvo.

**3.5.1.2.1.** As Despesas Reembolso somam o montante de R\$ 3.573.890,55 (três milhões, quinhentos e setenta e três mil, oitocentos e noventa reais e cinquenta e cinco centavos), conforme discriminados no Anexo V.

**3.5.1.2.2.** As Despesas Reembolso não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emissora, conforme declaração da Debenturista nos termos do Anexo XIII do Termo de Securitização.



**3.5.1.3.** Os recursos acima mencionados, se for o caso, serão transferidos pela Emissora para as Empresas Melchiorretto e/ou para as Investidas por meio de: (i) aumento de capital; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC; ou (iii) mútuo. Tais investimentos deverão ser comprovados junto do envio do relatório disposto no Anexo III, nos termos da Cláusula 3.5.5., abaixo.

**3.5.2.** As Partes neste ato reconhecem que a Emissora só poderá destinar os recursos oriundos dos Documentos da Operação conforme disposições descritas nesta Cláusula 3.5., sendo certo que, qualquer eventual alteração com relação aos percentuais dos recursos a serem destinados a cada um dos Empreendimentos Alvos deverá ser precedida de aditamento: (i) a esta Escritura, que deverá ser levado a arquivamento na Junta Comercial, na forma da legislação aplicável, e nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede das Partes; (ii) ao Termo de Securitização; e (iii) a qualquer outro documento da operação que se faça necessário, sendo certo que tais alterações serão realizadas diretamente pela Emissora e pelas demais partes dos documentos da operação e, para tanto, dispensarão aprovação por parte dos titulares dos CRI, desde que a totalidade dos recursos permaneça investida nos Empreendimentos Alvo.

**3.5.3.** Qualquer eventual alteração com relação aos Empreendimentos Alvo dependerá de prévia e expressa aprovação por parte dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral convocada para este tema, e deverá ser procedida de aditamento: (i) à esta Escritura, que deverá ser levada a arquivamento na Junta Comercial, na forma da legislação aplicável, e nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede das Partes; (ii) ao Termo de Securitização; e (iii) a qualquer outro documento da operação que se faça necessário.

#### **3.5.4. Comprovação da Destinação de Recursos pela Emissora**

**3.5.4.1.** A Emissora deverá comprovar à Debenturista e ao Agente Fiduciário o efetivo direcionamento do montante relativo aos Créditos Imobiliários, ao menos semestralmente, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento ou até a comprovação de 100% (cem por cento) de utilização dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro, (i) declaração no formato constante do Anexo III desta Escritura, devidamente assinada por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, juntamente com o cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas, conforme o caso, de notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que a Debenturista ou o Agente Fiduciário julgarem necessário para acompanhamento da utilização dos recursos ("Relatório"); e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de



órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos, se assim solicitada.

**3.5.4.2.** Mediante o recebimento do Relatório e dos demais documentos previstos na Cláusula acima, o Agente Fiduciário deverá verificar, no mínimo a cada 06 (seis) meses, até a Data de Vencimento ou até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão da Debênture a partir dos documentos fornecidos nos termos da Cláusula acima. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Emissora são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

**3.5.4.3.** O descumprimento das obrigações da Emissora, inclusive, acerca da destinação de recursos previstas nesta Escritura, poderá resultar no vencimento antecipado da Debênture.

**3.5.4.4.** Em caso de resgate antecipado decorrente do vencimento antecipado da Debênture, a obrigação da Emissora de comprovar a utilização dos recursos na forma descrita nesta Escritura, bem como a obrigação do Agente Fiduciário de acompanhar a destinação de recursos, com relação à verificação definida nesta Cláusula, perdurarão até a Data de Vencimento ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja integralmente comprovada, nos termos previstos nesta Cláusula.

**3.5.4.6.** A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretroatável, a indenizar a Debenturista, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) em decorrência da utilização dos recursos oriundos desta Escritura de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Debenturista, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização prevista nesta Cláusula está limitado, em qualquer circunstância, ao valor total da emissão da Debênture, acrescido (i) da remuneração da Debênture, calculada *pro rata temporis*, desde a data de integralização da Debênture ou a data de pagamento de remuneração da Debênture imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos encargos moratórios, conforme previstos na Debênture, caso aplicável.

### **3.6. Vinculação à Emissão de CRI**



**3.6.1.** A Debênture da presente Emissão será vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 2ª, 3ª, 4ª e 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão da Debenturista ("CRI"), nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 2ª, 3ª, 4ª e 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A." ("Termo de Securitização") a ser celebrado entre a Debenturista e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj. 1401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos CRI, sendo certo que os CRI serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09").

**3.6.2.** Em vista da vinculação mencionada na Cláusula 3.6.1., acima, a Emissora tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência da titularidade da Debênture, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com créditos detidos pela Debenturista.

## CLÁUSULA IV - CARACTERÍSTICAS DA DEBÊNTURE

### 4.1. Características Básicas

**4.1.1. Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos legais, a Data da Emissão da Debênture será o dia 18 de junho de 2021 ("Data de Emissão"), sendo que as datas de integralização de cada Série serão inseridas no Anexo I à presente Escritura através de aditamento à Escritura.

**4.1.1.1.** Para os fins do disposto na presente Escritura, considerar-se-á como Data de Integralização da 01ª Série da Debênture o dia 02 de agosto de 2021.

**4.1.2. Conversibilidade, Tipo e Forma:** A Debênture será simples, não conversível em ações de emissão da Emissora, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelares ou certificados.

**4.1.3. Espécie:** A Debênture será da espécie com garantia real e garantia adicional fidejussória, e não conferirá qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado, na Data de Emissão, nenhum dos ativos da Emissora em particular para garantir à Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes da Debênture. A Debênture não contará com garantia real imobiliária.



**4.1.4. Prazo e Data de Vencimento:** A Debênture terá prazo de vencimento de 2.587 (dois mil, quinhentos e oitenta e sete) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se portanto em 18 de julho de 2028 ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, resgate antecipado facultativo ou amortização extraordinária antecipada facultativa ("Data de Vencimento").

**4.1.5. Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário da Debênture será de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

**4.1.6. Quantidade de Debêntures Emitidas:** Será emitida 01 (uma) Debênture, totalizando R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) na Data de Emissão.

## **4.2. Remuneração e Atualização Monetária**

**4.2.1.** O Valor Nominal Unitário da Debênture ou seu saldo, conforme o caso, farão jus a uma remuneração referente a juros remuneratórios equivalentes a 10% (dez por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, capitalizados e pagos mensalmente ("Remuneração"), e contemplará a atualização monetária pela variação Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), considerando apenas as variações positivas mensais e, caso a variação seja negativa, deve ser desconsiderada. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário acrescido da atualização monetária da Debênture desde a Data de Integralização da respectiva Série da Debênture, até a data do seu efetivo pagamento, respeitado o Período de Carência, e de acordo com a fórmula definida na Cláusula 4.2.1.1., abaixo.

**4.2.1.1.** O cálculo da Remuneração obedecerá às seguintes fórmulas:

$$R = J, \text{ onde:}$$

**R** = Remuneração, nos termos desta Escritura;

$$At = SDa - SDn, \text{ onde:}$$

**At** = Atualização Monetária, nos termos desta Cláusula;

$$SDa = SDn \times C, \text{ onde:}$$

**SDa** = Valor Nominal Unitário da Debênture de cada Série atualizado, antes do cômputo dos juros remuneratórios do mês, conforme Cláusula 4.2.1. acima. Valor em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, com arredondamento;



**SDn** = Valor Nominal Unitário da Debênture de cada Série relativo ao mês anterior, após a amortização (respeitado o Período de Carência), pagamento ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado com 08 (oito) casas decimais, com arredondamento;

**C** = Fator da variação mensal do IPCA/IBGE referente ao mês anterior e divulgado no mês vigente ("M-1") (Exemplo: para cálculo do fator de variação em março, será utilizado o índice base do IPCA/IBGE de fevereiro que foi divulgado no início de março), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \frac{NIa}{NIb}$$
$$C = (NIa / NIb) ^ (dup/dut)$$

OBS: caso o fator de variação seja inferior a 01, ou seja, negativo, utilizar-se-á C = 1.

**NIa** = Valor do número índice do IPCA/IBGE, divulgado no mês de vigente;

**NIb** = Valor do número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês anterior ao mês de divulgação de NIa;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização da respectiva série ou a Data de Aniversário (a seguir definida) imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de dias úteis de vigência do número-índice do IPCA/IBGE, sendo 'dup' um número inteiro; e

dut = número de dias úteis entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a Data de Aniversário imediatamente subsequente, exclusive, sendo 'dut' um número inteiro.

Considera-se como "Data de Aniversário" todo Dia Útil anterior ao dia 18 (dezoito), de cada mês, conforme as datas da coluna "Datas de Pagamento da Remuneração" previstas no Anexo II desta Escritura de Emissão.

Caso o número índice NIa ainda não esteja disponível até 03 (três) dias úteis antes do pagamento da remuneração, utilizar-se-á o fator de variação utilizado no mês anterior ao mês de referência. A variação será utilizada provisoriamente para fins de pagamento até a divulgação do número índice do mês em referência. Eventual diferença será ajustada no pagamento subsequente.



$$J = SDa \times (FJ - 1), \text{ onde:}$$

**J** = Valor unitário dos juros acumulados nos termos desta Escritura, na data de atualização.  
Valor em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, com arredondamento;

**SDa** = Conforme definido acima;

**FJ** = Fator de Juros calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

$$FJ = \left\{ (1 + i)^{\frac{dcp}{252}} \right\}, \text{ onde:}$$

$$FJ = (1 + i)^{\wedge} (dcp/252)$$

**i** = 10,0000% (dez por cento);

**dcp** = Número de dias úteis entre a Data da Integralização da respectiva Série ou data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior da respectiva Série, o que ocorrer por último, e a data do cálculo, sendo dcp um número inteiro.

Considera-se "Período de Capitalização" o intervalo de tempo que se inicia: (a) a partir da Data de Integralização da Debênture da respectiva Série (conforme definida abaixo) (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série (conforme definida abaixo) (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; e (b) na Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série (conforme definida abaixo) imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série (conforme definida abaixo) do respectivo período (exclusive), tudo conforme as datas na coluna "Datas de Pagamento da Remuneração" da tabela constante no Anexo I. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento da respectiva Série, resgate antecipado ou vencimento antecipado, conforme o caso.

**4.2.1.2.** No caso de indisponibilidade temporária do índice IPCA/IBGE, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa mensal produzida pelo último índice IPCA/IBGE divulgado até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, por parte da Debenturista ou da Emissora, quando da divulgação posterior do índice IPCA/IBGE respectivo.

**4.2.1.3.** Na ausência de apuração e/ou divulgação do índice IPCA/IBGE por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência de índice IPCA/IBGE") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do índice IPCA/IBGE, a



Debenturista definirá, conforme aprovação em assembleia geral dos titulares dos CRI, na qual deverá a Emissora participar e observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Índice Substitutivo"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura e/ou no Termo de Securitização, a mesma taxa diária produzida pelo último do índice IPCA/IBGE divulgado.

**4.2.1.4.** Caso o índice IPCA/IBGE venha a ser divulgado antes da realização da assembleia geral dos titulares dos CRI, a referida assembleia geral não será mais realizada, e o índice IPCA/IBGE, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios dos CRI desde a última Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série.

**4.2.1.5.** Caso não haja concordância da Emissora sobre a Taxa Substitutiva, e conseqüentemente à nova Remuneração, deliberada em assembleia geral dos titulares dos CRI ou não haja quórum suficiente para instalação e/ou deliberação em assembleia geral dos titulares dos CRI sobre essa matéria, a Emissora poderá optar, a seu exclusivo critério, por: (i) acatar a deliberação da assembleia geral dos titulares dos CRI; ou (ii) resgatar antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Séries da Debênture já emitida, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da decisão da Emissora, pelo valor nominal unitário não amortizado das respectivas Séries da Debênture emitida, nos termos desta Escritura, acrescido da respectiva remuneração devida até a data do efetivo resgate e conseqüente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da data de integralização das respectivas Séries ou da última data de pagamento da remuneração das respectivas Séries da Debênture, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da remuneração aplicável à Debênture a serem resgatadas e, conseqüentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência do índice IPCA/IBGE será utilizada a mesma taxa diária produzida pelo último índice IPCA/IBGE divulgado.

**4.2.1.6.** A Emissora obriga-se a comunicar por escrito à Debenturista, no prazo de 02 (dois) Dias Úteis, contados a partir da data da realização da assembleia geral dos titulares dos CRI, qual a alternativa escolhida de que trata a Cláusula 4.2.1.5. acima.

### **4.3. Pagamento da Remuneração**

**4.3.1.** A partir da Data de Emissão, os valores devidos a título de Remuneração serão pagos em parcelas mensais e sucessivas, de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante



do Anexo I a presente Escritura, a partir da data de integralização de cada Série ("Datas de Pagamento da Remuneração").

#### **4.4. Amortização**

**4.4.1.** Ressalvadas as hipóteses previstas na Cláusula V e na Cláusula VI abaixo, o saldo do Valor Nominal Unitário de cada Série da Debênture emitida será amortizado em parcelas mensais e sucessivas, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês, contados da Data de Emissão, devendo ser paga apenas a Remuneração durante os primeiros 24 (vinte e quatro) meses da emissão da respectiva Série, conforme cronograma estabelecido no Anexo I desta Escritura ("Período de Carência").

#### **4.5. Local de Pagamento e Tributos**

**4.5.1.** Os pagamentos devidos pela Emissora em decorrência desta Emissão serão efetuados mediante depósito na conta corrente nº 95.478-7, agência 0445, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Debenturista ("Conta Centralizadora").

**4.5.2.** A Emissora será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos em virtude da Debênture e/ou dos CRI ("Tributos"). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude da Debênture e pela Debenturista em virtude dos CRI serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI nesta data. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura ou no Termo de Securitização ou na hipótese de descaracterização da natureza imobiliária da Debênture decorrentes desta Escritura e que serão lastro para a emissão dos CRI, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. A Emissora não será responsável pelo pagamento ou recolhimento de Tributos que eventualmente venham a incidir em razão de eventual cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI em decorrência de alterações na legislação ou regulamentação aplicável ou caso a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura.

#### **4.6. Prorrogação dos Prazos**

**4.6.1.** Para os fins desta Escritura, considera-se Dia Útil os dias que não recaiam em sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil ("Dia Útil" e, no plural, "Dias Úteis").



**4.6.2.** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil.

#### **4.7. Encargos Moratórios**

**4.7.1.** Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista nos termos desta Escritura, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança (em conjunto, "Encargos Moratórios").

#### **4.8. Forma de Subscrição e Integralização**

**4.8.1.** A Debênture será integralizada, à vista, em moeda corrente nacional: (i) na Data de Integralização da 01ª Série, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) para a Integralização Séries Posteriores, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, devendo a Emissora, a cada data de integralização da respectiva Série da Debênture, atualizar o registro no livro de registro das Debêntures da Emissora, devendo apresentar à Debenturista em até 05 (cinco) Dias Úteis cópia do Livro de Registro das Debêntures com a referida atualização. Referida obrigação se repetirá sempre que houver a Integralização Série Posteriores.

**4.8.2.** A 01ª (primeira) Série da Debênture será subscrita e integralizada pela Debenturista mediante a formalização da presente Escritura e a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição, sendo certo que a Debênture será integralizada, pela Debenturista, em moeda corrente nacional, na data em que forem cumpridas cumulativamente as seguintes condições precedentes ("Data de Integralização da 01ª Série" e "Condições Precedentes", respectivamente):

- (a) comprovação do registro desta Escritura na Junta Comercial;
- (b) comprovação da publicação e do registro do Ato Societário na Junta Comercial;
- (c) apresentação da via digitalizada do protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo (São Paulo), Rio do Sul (Santa Catarina), Taió (Santa Catarina) e Atalanta (Santa Catarina);
- (d) apresentação da via digitalizada do protocolo desta Escritura nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades de São Paulo (São Paulo), Rio do Sul (Santa Catarina), Atalanta (Santa Catarina) e Taió (Santa Catarina);



- (e) conclusão satisfatória, a exclusivo critério da Debenturista, da auditoria jurídica realizada nos Empreendimentos Alvo descritos no Anexo IV, suas respectivas proprietárias, antecessores e os garantidores desta operação;
- (f) apresentação da via digitalizada do protocolo do Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo (São Paulo) e Rio do Sul (Santa Catarina);
- (g) apresentação de cópia digitalizada dos livros societários com as averbações requeridas por força do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações;
- (h) não ocorrência de um evento de vencimento antecipado estabelecido nesta Escritura;
- (i) registro do Termo de Securitização na instituição custodiante da CCI;
- (j) cumprimento das condições precedentes previstas no contrato de distribuição dos CRI; e
- (k) emissão, subscrição e integralização dos CRI Seniores (conforme definidos no Termo de Securitização) referentes à 01ª (primeira) Série e dos CRI Subordinados (conforme definidos no Termo de Securitização) referentes à 01ª (primeira) Série.

**4.8.3.** As Séries posteriores da Debênture serão subscritas e integralizadas conforme termos e condições descritos na Cláusula 4.8.2. acima, em moeda corrente nacional, na data em que forem cumpridas cumulativamente, as seguintes condições precedentes ("Integralização Séries Posteriores" e "Condições Precedentes Séries Posteriores", respectivamente):

- (i) registro do aditamento à presente Escritura na Junta Comercial, de modo a constar a devida alteração desta Escritura, para incluir os Empreendimentos Alvo já listados no Anexo II e que serão objeto da Destinação de Recursos, bem como das respectivas porcentagens de aplicação dos recursos em referidos Empreendimentos Alvo, e demais alterações que se façam necessárias;
- (ii) apresentação da via digitalizada do protocolo do aditamento desta Escritura nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades de Itu (São Paulo), São Paulo (São Paulo), Rio do Sul (Santa Catarina), Atalanta (Santa Catarina) e Taió (Santa Catarina);
- (iii) conclusão satisfatória, a exclusivo critério da Debenturista, da auditoria jurídica realizada nos Empreendimentos Alvo descritos no Anexo IV, após inclusão dos novos Empreendimentos Alvo que serão objeto da Destinação de Recursos, suas respectivas proprietárias, antecessores e os garantidores desta operação;
- (iv) apresentação da via digitalizada do protocolo da averbação do aditamento do Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo (São Paulo) e Rio do Sul (Santa Catarina), de modo a constar a inclusão dos recebíveis dos Empreendimentos Alvo que serão objeto da Destinação de Recursos da respectiva Série;



- (v) não ocorrência de um evento de vencimento antecipado estabelecido nesta Escritura;
- (vi) registro do aditamento do Termo de Securitização na instituição custodiante da CCI; e
- (vii) emissão, subscrição e integralização dos CRI da respectiva Série.

**4.8.3.1.** As Partes neste ato determinam que as Condições Precedentes Séries Posteriores deverão ser atendidas no período máximo de 06 (seis) meses contados da Data de Integralização da 01ª Série, quando da primeira Integralização Série Posterior, e, para as demais Integralizações Séries Posteriores, no período máximo de 06 (seis) meses contados da data de integralização da Série Posterior imediatamente anterior.

#### **4.9. Repactuação**

**4.9.1.** Não haverá repactuação programada da Debênture.

#### **4.10. Publicidade**

**4.10.1.** Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente publicados no Diário Oficial do Estado de Santa Catarina e no Jornal Editora Jornal Alto Vale, nos termos da Lei de Sociedades por Ações e no sítio eletrônico da Emissora, sempre imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, ou de qualquer outra forma que venha a ser exigido nos termos da legislação aplicável, à época do acontecimento de tais atos, encaminhados à Debenturista e ao Agente Fiduciário.

#### **4.11. Comprovação de Titularidade da Debênture**

**4.11.1.** Para todos os fins de direito, a titularidade da Debênture será comprovada pela inscrição do titular da Debênture no Livro de Registro de Debêntures Nominativas. A Emissora se obriga a promover a inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas em prazo não superior ao previsto na Cláusula 7.2., abaixo. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na presente Cláusula, a Emissora deverá, dentro do prazo acima mencionado, apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário, cópia autenticada da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas que contenha a inscrição do seu nome como detentora da Debênture.

**4.11.2.** A obrigação acima deverá ser observada pela Emissora a cada Integralização Séries Posteriores.



#### 4.12. Liquidez e Estabilização

**4.12.1.** Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para a Debênture.

#### 4.13. Garantias

**4.13.1.** Para assegurar o cumprimento de todas as obrigações assumidas (i) pela Emissora nesta Escritura, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emissora por força da Debênture, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos desta Escritura, bem como nos demais documentos da operação de securitização; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação à Emissão e à operação de securitização dos créditos imobiliários decorrentes da Debênture, inclusive mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos imobiliários decorrentes da Debênture e excussão das garantias a eles vinculadas, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas: (a) garantia fidejussória em formato de fiança, a ser constituída pelos Fiadores nos termos dispostos nesta Cláusula ("Fiança"); (b) alienação fiduciária da totalidade das Ações de emissão da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (c) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades dos Empreendimentos Alvo, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária ("Direitos Creditórios"); (d) o Fundo de Reserva (conforme abaixo definido); .

**4.13.2.** Os Fiadores comparecem à presente Escritura, como fiadores, principais pagadores e solidariamente responsáveis, de forma irrevogável e irretroatável, pelo pagamento pontual, quando devido (tanto na data de vencimento original, quanto no caso de um Evento de Vencimento Antecipado ou em qualquer outra data conforme previsto nesta Escritura), nos termos do artigo 275 e seguintes da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), de todas as Obrigações Garantidas atualmente existentes ou futuras.

**4.13.2.1.** Os Fiadores, nos termos do artigo 828, I e II, do Código Civil, renunciam, desde já, aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de desoneração previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e 794 do Código de Processo Civil.

**4.13.2.2.** A Fiança continuará em vigor até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas.



**4.13.2.3.** Durante o prazo de vigência desta Escritura, os Fiadores obrigam-se a pagar todos os valores que forem comprovadamente devidos à Debenturista, em até 05 (cinco) Dias Úteis contado a partir de comunicação, por escrito, enviada pela Debenturista aos Fiadores informando a falta de pagamento na respectiva data de pagamento, referentes às Obrigações Garantidas.

**4.13.2.4.** Os pagamentos descritos acima deverão ser realizados na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, não poderão ser objeto de compensação ou exceção pelos Fiadores e deverão ser feitos sem dedução de quaisquer retenções de tributos, taxas ou contribuições de qualquer natureza incidentes ou que venham a incidir sobre o pagamento de qualquer valor devido, conforme previsto nesta Escritura.

**4.13.2.5.** Caso os Fiadores deixem de pagar qualquer valor sob a Fiança nos prazos aqui estabelecidos, os Fiadores ficarão imediatamente constituídas em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, incidindo sobre o valor não pago, desde a data do inadimplemento pela Emissora até a data do seu efetivo pagamento, os mesmos Encargos Moratórios, incluindo, mas não limitado, às multas, juros de mora, devidos nos termos desta Escritura.

**4.13.2.6.** Os Fiadores se sub-rogarão no crédito detido pela Debenturista contra a Emissora na proporção das Obrigações Garantidas que tiver honrado, observando sempre o disposto no artigo 350 do Código Civil. Na hipótese de sub-rogação prevista neste item, o exercício do direito de crédito sub-rogado ficará subordinado ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas com a satisfação integral do crédito da Debenturista, sendo certo que os créditos objeto da sub-rogação serão considerados subordinados para todos os efeitos, inclusive para os fins do artigo 83, inciso (viii), alínea "a" da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada.

**4.13.2.7.** A Fiança poderá ser excutida e exigida pela Debenturista, agindo conforme o disposto nesta Escritura, no limite das Obrigações Garantidas e quantas vezes forem necessárias até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

**4.13.2.8.** Nenhuma objeção ou oposição da Emissora será admitida ou invocada pelos Fiadores com o fim destas escusarem-se do cumprimento de suas obrigações perante a Debenturista no âmbito desta Escritura.

**4.13.2.9.** Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Debenturista, dos prazos para execução da Fiança não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.



**4.13.2.10.** Em razão da Fiança prestada, além do arquivamento na Junta Comercial, a presente Escritura e seus eventuais aditamentos, serão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Cidades de São Paulo, no Estado de São Paulo, de Rio do Sul, de Atalanta e de Taió, no Estado de Santa Catarina.

**4.13.2.11.** A Emissora deverá no prazo de até 20 (vinte) dias contados da data de assinatura desta Escritura, ou de aditamento à Escritura obter o registro perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos acima referidos, enviando à Debenturista 01 (uma) via original devidamente registrada e cópia ao Agente Fiduciário. Esse prazo será prorrogado por igual período, no caso de exigência realizada pelos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede ou domicílio das Partes, conforme aplicável, por motivo não imputável exclusivamente à Emissora.

**4.13.2.12.** A Interveniente Anuente comparece à presente Escritura para anuir com a Fiança ora prestada, nos termos e disposições aqui expostos, conforme o artigo 1.647, do Código Civil, nada tendo a reclamar acerca da garantia prestada e seus termos a qualquer tempo.

**4.13.3.** Mediante celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, os Fiadores, na qualidade de acionistas da Emissora, alienarão fiduciariamente à Debenturista, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e das disposições pertinentes do Código Civil, suas respectivas participações societárias, correspondendo à totalidade das ações representativas do capital social da Emissora.

**4.13.4.** Adicionalmente, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas descritas na presente Escritura, a Emissora e as Empresas Melchiorretto firmarão, nesta data com a Debenturista, o Contrato de Cessão Fiduciária, mediante o qual serão cedidos fiduciariamente a totalidade dos recebíveis decorrentes da comercialização das unidades dos Empreendimentos Alvo descritos no Anexo IV.

**4.13.4.1.** Considerando o quanto exposto nas Condições Precedentes Integralizações Séries Posteriores, o Contrato de Cessão Fiduciária será aditado para incluir os recebíveis dos Empreendimentos Alvo, já descritos no Anexo II porém que serão objeto da Destinação de Recursos das Integralizações Séries Posteriores.

**4.13.4.2.** Os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios (conforme descritos no Contrato de Cessão Fiduciária) que excederem a Ordem de Pagamentos (conforme



definida no Termo de Securitização), poderão, a exclusivo critério da Emissora, serem utilizados para amortizar o Valor Nominal Unitário da Debênture, sem violar o quanto disposto na Cláusula V abaixo.

**4.13.5.** Por fim, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a Emissora se obriga, na Data de Integralização 01ª Série, bem como na data de cada Integralização Série Posterior, caso aplicável, a constituir e manter até integral cumprimento das Obrigações Garantidas um fundo de reserva no montante equivalente ao somatório: (i) das 06 (seis) próximas parcelas de pagamento da Remuneração das respectivas Séries já emitidas; e (ii) de 1% (um por cento) do saldo devedor total das Séries já emitidas, a ser utilizado, caso necessário, para pagamento das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Debênture e dos CRI, respeitada a ordem a ser estabelecida no Termo de Securitização ("Fundo de Reserva"), valor este que será aplicado pela Debenturista nos instrumentos financeiros previstos na Cláusula 4.13.5.2 abaixo.

**4.13.5.1.** Caso por qualquer motivo, incluindo, mas não se limitando, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Debenturista verifique que os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao montante descrito acima, a Debenturista deverá notificar a Emissora para que esta realize o depósito do valor correspondente para manutenção do Fundo de Reserva descrito acima, estando a Emissora obrigada a realizar tal depósito no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento de tal notificação.

**4.13.5.2.** Os recursos mantidos no Fundo de Reserva serão investidos pela Debenturista, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco ou operações compromissadas com liquidez diária, emitidas por instituições financeiras de primeira linha, não sendo a Debenturista responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Reserva. Os recursos que excederem o volume necessário para cumprir com o Fundo de Reserva deverão, exceto no Período de Carência, ser transferidos pela Debenturista, até a data do pagamento da respectiva parcela dos CRI, para a Conta de Livre Movimento da Emissora, desde que não esteja em curso um inadimplemento das Obrigações Garantidas, e respeitada a ordem a ser estabelecida no Termo de Securitização.

**4.13.5.3.** Caso, quando da liquidação integral dos CRI e o cumprimento integral das Obrigações Garantidas ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Reserva, a Debenturista deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a conta de livre movimentação da Emissora, no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis



contados do termo de quitação e liberação do regime fiduciário pelo agente fiduciário dos CRI.

**4.13.5.4.** Para os fins da presente Escritura, a Emissora informa os dados da sua conta de livre movimento Banco Sicoob Alto Vale (756), Agência nº 3034-1, Conta Corrente nº 41.960-5 ("Conta de Livre Movimento").

**4.13.6.** Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Emissora e as Empresas Melchiorretto deverão mensalmente assegurar que os valores referentes aos Direitos Creditórios (líquidos de antecipações de contrato e de parcelas) na Conta Centralizadora ao longo de um mês de competência sejam equivalentes a, pelo menos, 140% (cento e quarenta por cento) das Obrigações Garantidas referentes à parcela dos CRI do mês de apuração ("Razão de Garantia do Fluxo Mensal").

**4.13.6.1.** Em complemento à Razão de Garantia do Fluxo Mensal, e até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Emissora e as Empresas Melchiorretto deverão mensalmente assegurar que o valor presente do saldo devedor da totalidade dos Direitos Creditórios de um mês de competência, consideradas somente suas parcelas com vencimento dentro do prazo de amortização dos CRI, bem como: (i) as Unidades em estoque no valor de venda forçada de 50% (cinquenta por cento) do preço da tabela de vendas vigente; e (ii) eventuais outras unidades em estoque dadas em reforço), e descontada a taxa de juros dos CRI, seja equivalente a, pelo menos, 140% (cento e quarenta por cento) do (a) saldo devedor dos CRI integralizados até então, calculado conforme Termo de Securitização e posicionado no último dia do mês de competência, (b) subtraídos os valores integrantes do Fundo de Reserva ("Razão de Garantia do Saldo Devedor") e, em conjunto à Razão de Garantia do Fluxo Mensal, "Razões de Garantia", e, ainda, quando em conjunto com a Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Ações e o Fundo de Reserva, as "Garantias").

**4.13.6.2.** Para o cálculo da Razão de Garantia do Saldo Devedor serão considerados, a partir da presente data, apenas os Direitos Creditórios que preencherem os seguintes requisitos:

- a) Nenhuma parcela em atraso por mais de 120 (cento e vinte) dias;
- b) Ser oriundo dos Empreendimentos Alvo listados no Anexo IV, e ter seu respectivo contrato imobiliário celebrado nos termos da Lei nº 4.591/64;
- c) Os 10 (dez) maiores devedores individuais não poderão ser responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) do volume total dos Direitos Creditórios;



- d) Os Direitos Creditórios não poderão ter concentração superior a 10% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico da Emissora e das Empresas Melchiorretto; e
- e) Uma única pessoa física (natural) não poderá ser devedor de volume superior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos Direitos Creditórios.

**4.13.6.3.** Para fins de verificação mensal das Razões de Garantia pela Debenturista e as Empresas Melchiorretto, o Servicer (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) deverá enviar à Debenturista, mensalmente, relatório contendo o valor dos Direitos Creditórios depositados pelos devedores nas Contas Arrecadoras e consolidados na Conta Centralizadora ao longo do mês imediatamente anterior, bem como o valor do saldo devedor dos Direitos Creditórios.

**4.13.6.4.** As Razões de Garantia serão apuradas pela Debenturista mensalmente, no dia 18 (dezoito). Entretanto, na hipótese do Servicer atrasar a apresentação das informações elencadas na cláusula acima, a apuração das Razões de Garantia também sofrerá atraso.

## **CLÁUSULA V - RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA ANTECIPADA FACULTATIVA E AQUISIÇÃO FACULTATIVA**

### **5.1. Resgate Antecipado Facultativo**

**5.1.1.** A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo total da Debênture em circulação ("Resgate Antecipado Facultativo").

**5.1.2.** O valor a ser pago à Debenturista em razão do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário da Debênture, conforme o caso, a ser resgatado, acrescido: (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização da respectiva Série ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série, conforme aplicável, o que ocorrer por último, até a data do pagamento do resgate; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura e dos documentos relacionados aos CRI; e (iv) da Multa de Pré-Pagamento definida na forma do item 5.3, abaixo.

**5.1.3.** O Resgate Antecipado Facultativo deverá ser precedido de notificação encaminhada por escrito pela Emissora à Debenturista, que deverá encaminhar cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 15 (quinze) Dias Úteis da realização do pagamento do Resgate



Antecipado Facultativo ("Notificação do Resgate Antecipado Facultativo"). A Notificação de Resgate Antecipado Facultativo deverá conter: (a) a data do Resgate Antecipado Facultativo; (b) o valor da Multa de Pré-Pagamento a ser paga pela Emissora; (c) o valor do pagamento devido à Debenturista, devidamente validado com o Agente Fiduciário dos CRI; e (d) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

**5.1.4.** A Debênture resgatada antecipadamente será obrigatoriamente cancelada pela Emissora.

## **5.2. Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa Parcial**

**5.2.1.** A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização extraordinária antecipada facultativa parcial da Debênture em circulação, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário da Debênture ("Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa Parcial").

**5.2.2.** O valor a ser pago à Debenturista em razão da Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa deverá ser equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário da Debênture, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido: (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização da respectiva Série ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série, conforme aplicável, o que ocorrer por último, até a data do pagamento do resgate; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicáveis, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura e dos documentos relacionados aos CRI; e (iv) da Multa de Pré-Pagamento definida na forma da Cláusula 5.3., abaixo.

**5.2.2.1.** Na hipótese de Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa, caso os valores pagos antecipadamente não sejam amortizados linearmente em relação a todas as parcelas remanescentes da Debênture, a Debenturista deverá elaborar nova curva de amortização para atualização da curva constante do Anexo I desta Escritura.

**5.2.3.** A Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa deverá ser precedida de notificação encaminhada por escrito pela Emissora à Debenturista, que deverá encaminhar cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 15 (quinze) Dias Úteis da realização do pagamento da Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa ("Notificação de Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa"). A Notificação de Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa deverá conter: (a) a data da Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa; (b) o valor da Multa de Pré-Pagamento a ser paga pela Emissora; (c) o valor do pagamento devido à Debenturista, devidamente validado com o agente fiduciário dos CRI; e (d) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa.



**5.3.** Nas hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa, a Emissora deverá pagar, conforme o caso, a multa devida em caso de pré-pagamento, no valor de: **(i)** 5% (cinco por cento), caso o pré-pagamento ocorra antes do 25º (vigésimo quinto) mês, contado da Data de Integralização da 01ª Série; e **(ii)** de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento), caso o pré-pagamento ocorra após o 25º (vigésimo quinto) mês, que incidirá sobre o saldo devedor da Debênture objeto do Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa Parcial ("Multa de Pré-Pagamento").

#### **5.4. Aquisição Facultativa**

**5.4.1.** A Emissora não poderá adquirir a Debênture em circulação.

### **CLÁUSULA VI - VENCIMENTO ANTECIPADO**

**6.1.** Observado o disposto nesta Escritura, as obrigações da Emissora constantes dos instrumentos relacionados à Emissão poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial da Debenturista para a Emissora neste sentido, na ocorrência de qualquer dos eventos estabelecidos abaixo (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado"):

#### **Vencimento Antecipado Automático**

**(a)** inadimplemento, pela Emissora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura, não sanados no prazo de cura de 30 (trinta) dias contados do vencimento de referida obrigação pecuniária;

#### **Vencimento Antecipado Não Automático**

**(b)** questionamento judicial por qualquer sociedade ou pessoa da Emissora acerca da validade ou exequibilidade desta Escritura e/ou de qualquer dos documentos da oferta dos CRI, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas por referidos instrumentos;

**(c)** transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura, sem a prévia anuência da Debenturista, conforme aprovada em assembleia de titulares dos CRI;

**(d)** (i) pedido de falência da Emissora, das Empresas Melchiorretto, das Investidas, ou de suas controladas ou controladoras, conforme listadas no Anexo VII à presente Escritura, formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; (ii) pedido de recuperação judicial



ou de recuperação extrajudicial da Emissora, das Empresas Melchiorretto, das Investidas, ou de suas controladas ou controladoras, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (iii) decretação de falência da Emissora, das Empresas Melchiorretto, das Investidas, ou de suas controladas ou controladoras; (iv) pedido de autofalência pela Emissora, das Empresas Melchiorretto, das Investidas ou por suas controladas ou controladoras; (v) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora, das Empresas Melchiorretto, das Investidas, ou de suas controladas ou controladoras; ou (vi) qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Emissora, das Empresas Melchiorretto ou das Investidas, nos termos da legislação aplicável;

- (e) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações, venda ou qualquer outra forma de reorganização societária ou transferência de participação envolvendo a Emissora, que resulte em mudança ou transferência do controle direto ou indireto da Emissora, sendo permitida a transferência do controle direto ou indireto: (i) para outras pessoas ou sociedades dos seus respectivos grupos econômicos; ou (ii) se previamente aprovado pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização;
- (f) não utilização, pela Emissora ou pelas Empresas Melchiorretto, dos recursos obtidos com a Emissão conforme o disposto na Cláusula "Destinação dos Recursos" acima, e/ou utilização, pela Emissora ou pelas Empresas Melchiorretto, dos recursos obtidos com a Emissão em atividades ilícitas e em desconformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades;
- (g) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (h) oneração ou constituição de gravame de qualquer natureza sobre o crédito imobiliário oriundo da Debênture ou dos Empreendimentos Alvo;
- (i) caso as Garantias, após constituídas, venham a se tornar, total ou parcialmente, inválidas, nulas, ineficazes ou inexecutáveis, e desde que não haja reforço ou substituição das Garantias pela Emissora;
- (j) em caso de desapropriação total ou parcial, confisco ou qualquer outra medida de qualquer autoridade governamental ou de terceiro que resulte na perda, total ou parcial, da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização dos Empreendimentos Alvo, ou ocorrência de sinistro dos Empreendimentos Alvo e não haja recebimento da integralidade do valor de indenização previsto na apólice de seguro no



prazo de até 90 (noventa) dias da ocorrência de tal sinistro, ressalvado se efetuado o reforço de garantia;

- (k) não pagamento, na data de vencimento original, de quaisquer obrigações financeiras da Emissora e/ou das Empresas Melchiorretto e/ou das Investidas e/ou de suas controladas e/ou empresas sob controle comum, no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu equivalente em outras moedas;
- (l) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Emissora e/ou das Empresas Melchiorretto e/ou das Investidas e/ou de suas controladas e/ou controladoras, no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu equivalente em outras moedas;
- (m) não cumprimento de qualquer decisão final arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Emissora e/ou das Empresas Melchiorretto e/ou das Investidas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu equivalente em outras moedas.
- (n) a realização de qualquer redução de capital social da Emissora e/ou das Empresas Melchiorretto e/ou das Investidas, sem a prévia e expressa anuência da Debenturista, conforme aprovada em assembleia de titulares dos CRI, exceto no caso de absorção de prejuízos;
- (o) alienação ou qualquer forma de transferência dos Empreendimentos Alvo, sem a prévia e expressa aprovação da Debenturista, conforme aprovada em assembleia de titulares dos CRI;
- (p) criação de ônus sobre os Empreendimentos Alvo, sem a prévia e expressa aprovação da Debenturista, observado o prazo de cura de 30 (trinta) dias contados de referido descumprimento para que a Emissora demonstre o cancelamento ou liberação de referido ônus;
- (q) descumprimento, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida nesta Escritura, no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, no Contrato de Cessão Fiduciária ou nos documentos relacionados aos CRI, observado o prazo de cura de até 15 (quinze) dias corridos contado da data do recebimento pela Emissora, conforme aplicável, da notificação enviada pela Debenturista a respeito de referido descumprimento;



- (r) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Emissora, pelas Empresas Melchiorretto, pelas Investidas ou por quaisquer sociedades integrantes de seu grupo econômico que figurem como partes nesta Escritura, no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, no Contrato de Cessão Fiduciária ou nos documentos relacionados aos CRI, observado o prazo de cura de até 15 (quinze) dias contado da data do recebimento de comunicação enviada pela Debenturista a respeito de referido descumprimento;
- (s) caso a Emissora e/ou as Empresas Melchiorretto venham a ser impedidas, a qualquer tempo, de operar qualquer área dos Empreendimentos Alvo em razão da não obtenção ou da irregularidade de licenças, e tal impedimento não seja sanado no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias a contar de sua ocorrência;
- (t) a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, ou em relação à regular ocupação dos Empreendimentos Alvo, exceto se, dentro do prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, seja comprovada a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (u) mudança ou alteração no objeto social da Emissora ou das Empresas Melchiorretto;
- (v) aquisição, pela Emissora e/ou pelas Empresas Melchiorretto, de novos ativos que agreguem novos negócios ou atividades não exercidas pela Emissora e/ou pelas Empresas Melchiorretto até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas;
- (w) se ocorrer imissão provisória do poder expropriante na posse dos Empreendimentos Alvo em razão de ação ou procedimento expropriatório;
- (x) se houver o desenquadramento das Razões de Garantia, e a Emissora, notificada pela Debenturista, não realizar o reforço da garantia no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da notificação enviada neste sentido.
- (y) se as Condições Precedentes Integralizações Posteriores não forem devidamente cumpridas no prazo estipulado nesta Escritura;
- (z) protesto de títulos contra a Emissora e/ou contra as Empresas Melchiorretto, em valor individual ou agregado, superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, reajustado pelo IPCA/IBGE, desde a Data da Emissão, por



cujo pagamento a Emissora seja responsável, salvo se, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora que: (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto foi cancelado ou liminarmente sustado; (iii) foram prestadas garantias em juízo, aceita pelo poder judiciário; ou, ainda, (iv) o valor objeto do protesto foi devidamente quitado; ou

- (aa)** distribuição de dividendos ou de rendimentos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas/quotistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias prevista nesta Escritura, ou no caso de inadimplemento de qualquer obrigação prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, no Contrato de Cessão Fiduciária ou nos documentos relacionados aos CRI, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações (caso aplicável).

**6.2.** A ocorrência do evento listado na alínea "a" da Cláusula 6.1. acima, não sanado no prazo de cura ora estipulado, acarretará o vencimento antecipado automático da Debênture, sendo que a Debenturista deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes da Debênture e exigir o pagamento do que for devido. Na ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas "b" a "y" da Cláusula 6.1. acima, não sanados nos respectivos prazos de cura, a Debenturista deverá convocar, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, uma assembleia de titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado da Debênture. A assembleia de titulares dos CRI a que se refere esta Cláusula deverá ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 08 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável, de acordo com os quóruns de instalação e de deliberação indicados no Termo de Securitização.

**6.3.** Na hipótese de não instalação da assembleia de titulares dos CRI mencionada na Cláusula 6.2., acima, em segunda convocação, por falta de quórum ou, mesmo que instalada, não haja quórum suficiente para deliberação, a Debenturista declarará o vencimento antecipado da Debênture e exigirá o pagamento que for devido.

**6.4.** Na hipótese de instalação e deliberação favorável ao não vencimento antecipado da Debênture, a Debenturista não deverá declarar o vencimento antecipado da Debênture.

**6.5.** Em caso de declaração do vencimento antecipado da Debênture, a Emissora efetuará o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário da Debênture em circulação, acrescido, conforme o caso: (i) da Remuneração da Debênture, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização da respectiva Série, ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração da



respectiva Série, conforme o caso, o que ocorrer por último, até a data do pagamento; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicáveis, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento; e (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura e dos documentos relacionados aos CRI, em até 10 (dez) dias corridos contados do recebimento, pela Emissora, de comunicação por escrito a ser enviada pela Debenturista à Emissora no endereço eletrônico constante da Cláusula 9.1. desta Escritura, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos na Cláusula 4.7., acima.

## CLÁUSULA VII - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

**7.1.** Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor da Debênture não for integralmente pago, a Emissora obriga-se, ainda, a:

- (a) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;
- (b) arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção da Debênture e dos CRI, incluindo, mas não se limitando: (a) a todos os custos relativos ao registro dos CRI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3 (“B3 – Balcão B3”); (b) ao registro e a publicação do Ato Societário da Emissora; (c) ao registro desta Escritura, seus eventuais aditamentos e dos demais atos necessários à Emissão; e (d) as despesas com a contratação dos prestadores de serviço contratados pela Debenturista em função da emissão dos CRI, tais como agente fiduciário, custodiante, banco liquidante e escriturador, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário;
- (c) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (d) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (e) exigir que seja contratada, por ela e pelas Empresas Melchiorretto a apólice de seguro patrimonial dos Empreendimentos Alvo;
- (f) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência da Debênture e desde que haja Debênture em circulação, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura, no que for aplicável;



- (g) manter durante todo o prazo de emissão da Debênture, as demonstrações financeiras completas consolidadas da Emissora auditadas, na forma e prazos estabelecidos na alínea "i" do item "h", abaixo;
- (h) fornecer à Debenturista, a partir da Data de Emissão:
- (i) dentro do prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados do término de cada ano, cópia de suas demonstrações financeiras completas, relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes;
  - (ii) anualmente, até o dia 30 de abril de cada ano, declaração firmada por representantes legais da Emissora, na forma de seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura; (ii) a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com seu estatuto social;
  - (iii) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que os respectivos atos societários forem realizados, cópia de qualquer ata de assembleia geral de acionistas, de reunião do conselho de administração e de reunião do conselho fiscal da Emissora (nos dois últimos caso, se aplicável) que deva ser divulgada nos termos da Lei das Sociedades por Ações e que contenha assunto relacionado com a Emissão, com a Debênture e/ou com o Debenturista;
  - (iv) cópia autenticada arquivada na Junta Comercial dos atos e reuniões dos Debenturistas que integrem a Emissão; e
  - (v) no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis contado da data em que tomar conhecimento, informações a respeito da ocorrência (i) de qualquer dos eventos indicados na Cláusula 6.1., acima; ou (ii) de qualquer ato ou fato que possa causar a interrupção ou suspensão das atividades da Emissora e/ou das Empresas Melchiorretto.
- (i) cumprir, e fazer com que qualquer sociedade direta ou indiretamente controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) ("Controlada") pela Emissora cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e



ações preventivas ou reparatórias necessárias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;

- (j) observar a legislação ambiental, trabalhista e previdenciária vigentes, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive, mas não limitado, ao que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo e infantil, conforme verificado: (a) por existência de sentença transitada em julgado contra a Emissora em razão de tal inobservância ou incentivo; ou (b) pela inclusão da Emissora em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras de caráter socioambiental.
- (k) cumprir e fazer com que suas Controladas, e seus empregados, seus administradores, seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício da Emissora), cumpram, quaisquer leis ou regulamentos nacionais e dos países onde pratica suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis nº 9.613, de 3 de março de 1998 e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alteradas, e o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, e, desde que aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1997* e o *UK Bribery Act 2010* ("Leis Anticorrupção"), devendo: (a) se abster de praticar atos em violação às Leis Anticorrupção, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (b) adotar as providências necessárias para que a Emissora, suas controladas, seus empregados, seus administradores e seus eventuais subcontratados abstenham-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse ou para benefício da Emissora e/ou suas controladas, exclusivo ou não, conforme o caso; e (c) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato praticado por qualquer das pessoas citadas neste item que viole as Leis Anticorrupção, comunicar, no prazo de 02 (dois) Dias Úteis, ao Debenturista;
- (l) manter, assim como suas Controladas, 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;
- (m) obter e, se for o caso, manter, e fazer com que suas Controladas mantenham, sempre válidas, regulares e em vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades;



- (n) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, esta Escritura e com os demais documentos relacionados aos CRI de que seja parte;
- (o) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis à Emissão e à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, à Lei das Sociedades por Ações e à Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que lhe forem aplicáveis;
- (p) na hipótese da legalidade ou exequibilidade de qualquer das disposições relevantes desta Escritura ou dos demais documentos relacionados aos CRI de que seja parte ser questionada judicialmente por qualquer pessoa, e tal questionamento judicial possa afetar a capacidade da Emissora em cumprir suas obrigações previstas nesta Escritura ou no respectivo documento da operação, deverá informar tal acontecimento ao Debenturista em até 10 (dez) Dias Úteis contado de sua ciência;
- (q) caso a Emissora seja citada no âmbito de uma ação que tenha como objetivo a declaração de invalidade ou ineficácia total ou parcial desta Escritura, a Emissora obriga-se a tomar todas as medidas necessárias para contestar tal ação no prazo legal;
- (r) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora e/ou a ela atribuída nesta Escritura ou nos documentos relacionados aos CRI;
- (s) manter participação societária ou controle nas Investidas até que comprovada, pela Emissora, a integral utilização dos recursos destinados às Investidas para alocação no respectivo Empreendimento Alvo;
- (t) adotar, conforme a legislação brasileira, medidas e ações destinadas a evitar, mitigar ou corrigir danos socioambientais, à segurança e medicina do trabalho que possam vir a ser causados em razão de seu objeto social; e
- (u) aditar a presente Escritura caso sejam realizadas futuras operações financeiras que estabeleçam *covenants* financeiros, de modo que a presente operação passe a contar com os mesmos *covenants* e índices financeiros.

**7.2.** A Emissora se obriga a, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar desta data, prorrogável por mais 30 (trinta) dias no caso de exigências formuladas pela Junta Comercial, apresentar à Debenturista e ao agente fiduciário dos CRI o Livro de Registro de Debêntures com a inscrição da titularidade da Debênture em nome da Debenturista, sendo certo que referida obrigação deverá ser cumprida pela Emissora em cada Integralização Séries Posteriores.



## CLÁUSULA VIII - DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DOS FIADORES

**8.1.** A Emissora e os Fiadores declaram e garantem à Debenturista, no que aplicável for e na data da assinatura desta Escritura, que:

- (a) estão devidamente autorizados a celebrar esta Escritura e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (b) a celebração desta Escritura, bem como a colocação da Debênture, não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou as Empresas Melchiorretto sejam parte, nem irá resultar em: (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora e/ou das Empresas Melchiorretto, exceto por aqueles já existentes na presente data e aqueles previstos nesta Escritura e nos documentos relacionados aos CRI; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (c) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora e/ou pelos Fiadores;
- (d) esta Escritura e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora e/ou dos Fiadores, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;
- (e) as declarações, informações e fatos contidos nos documentos da oferta dos CRI em relação à Emissora e/ou aos Fiadores são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas;
- (f) a Emissora e os Fiadores estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (g) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Emissora e/ou dos Fiadores, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Emissora e/ou nos Fiadores ou em sua condição financeira;



- (h) são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis brasileiras;
- (i) esta Escritura constitui, e cada documento a ser entregue nos termos da presente Escritura constituirá, obrigação legal, válida, vinculante e exigível da Emissora e/ou dos Fiadores, exequível de acordo com seus termos e condições, e tal obrigação não está subordinada a qualquer outra dívida da Emissora e/ou dos Fiadores, que não aquelas que gozem de preferência exclusivamente por força de qualquer exigência prevista em lei;
- (j) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Emissora e/ou pelos Fiadores de suas obrigações nos termos da presente Escritura ou da Debênture, ou para a realização da Emissão, exceto pelo arquivamento do Ato Societário e desta Escritura na Junta Comercial;
- (k) a Emissora está em cumprimento das leis e regulamentos ambientais a elas aplicáveis, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé, para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos pela Emissora e/ou pelos Fiadores ou para os quais a Emissora e/ou os Fiadores possuam provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
- (l) os representantes legais que assinam esta Escritura têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (m) não omitiram, ou omitirão nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Debenturista;
- (n) todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Emissora e/ou pelos Fiadores ou, ainda, impostas a eles ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram pagos em conformidade com a legislação aplicável, exceto com relação àqueles que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora e/ou pelos Fiadores, para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Emissora e/ou os Fiadores possuam provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
- (o) os documentos e informações fornecidos pela Emissora e/ou pelos Fiadores à



Debenturista são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Debênture;

- (p) têm plena ciência e concordam integralmente com a forma de cálculo da Remuneração;
- (q) possuem, assim como suas Controladas possuem, válidas, regulares e em vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto com relação àquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé pela Emissora e/ou pelos Fiadores, para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais a Emissora e/ou os Fiadores possuam provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
- (r) inexistem, inclusive em relação às Controladas: (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso: (i) que possa causar um impacto adverso relevante na Emissora e/ou nos Fiadores; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar negativamente esta Escritura ou os demais documentos relacionados aos CRI;
- (s) possuem participação societária ou controle das Empresas Melchiorretto e/ou das Investidas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações); e
- (t) cumprem e fazem com que suas Controladas, seus empregados, seus administradores e seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício da Emissora e/ou dos Fiadores), cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que: (a) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (b) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão no prazo de 02 (dois) Dias Úteis, ao Debenturista.

## **CLÁUSULA IX - DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **9.1. Comunicações**

As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os endereços especificados no Preâmbulo, acima, e serão consideradas



entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos endereços abaixo, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

## **9.2. Renúncia**

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

## **9.3. Custos de Registro**

Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura e seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

## **9.4. Lei Aplicável**

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

## **9.5. Irrevogabilidade**

Esta Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a esta Escritura somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

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

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

## **9.7. Aditamentos**

Qualquer alteração a esta Escritura, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do Termo de



Securitização. Fica desde já dispensada a realização de assembleia de titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 – Balcão B3 (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; ou (v) já estiverem permitidas expressamente nesta Escritura e nos demais documentos relacionados aos CRI, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI.

## **9.8. Foro**

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

## **9.8. Assinatura Digital**

**9.8.1.** As Partes concordam que a Escritura será assinada digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874/2019, bem como na Lei nº 14.063/2020, Medida Provisória 2.200-2/2001, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas nesta Escritura.

**9.8.2.** Em razão da assinatura digital será considerado como “data de assinatura”, “nesta data” e afins, a data em que o último signatário realizar sua assinatura, conforme indicada no relatório das assinaturas digitais, inclusive e especialmente, para fins de cumprimento de Condições Precedentes.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam a presente Escritura em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo subscritas.



Rio do Sul, 18 de junho de 2021.

[Página de assinaturas a seguir]

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

Documento assinado digitalmente por WALLACE WILLIAN ZIMMERMANN ALBUQUERQUE: 00929007980, MP 2.200/01, Art. 10º, § 1º e Prov. TJ-SC 19/2016, Art. 2º da Lei nº 101/10/2021  
Certificados Digitais ICP-Brasil - Compliance



(página de assinaturas da Escritura da 1ª Emissão de Debênture Simples, não Conversível em Ações, da espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, sem Garantia Real Imobiliária, em 04 (quatro) Séries, para Colocação Privada, da Melchiorretto Sandri Engenharia S.A., celebrada entre a Melchiorretto Sandri Engenharia S.A., a Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., o Sr. Alexandre Melchiorretto, o Sr. Marcos Melchiorretto, a Sra. Daniela Melchiorretto, a Sra. Elane da Silva Melchiorretto e a Sandri Stern & Filhos Participações Ltda, em 18 de junho de 2021)

MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA S.A.

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

ALEXANDRE MELCHIORETTO

MARCOS MELCHIORETTO

DANIELA MELCHIORETTO

ELANE DA SILVA MELCHIORETTO

SANDRI STERN & FILHOS PARTICIPAÇÕES LTDA.

Estado de Santa Catarina  
REGISTROS CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS E DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE  
WALLACE WILLIAM ZIMMERMANN ALBUQUERQUE - Oficial Registrador Interino  
Rua Cel. Feddersen, 1887, 1º andar, Sala 01, centro, Taló - SC, 89190-000 (47) TAI0 SC  
3662-2156 - registrociviltaio@gmail.com

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
Protocolo: 016109 Data: 01/09/2021 Livro: A-0017 Folha: 243  
Registro: 014231 Data: 01/10/2021 Livro: B-169 Folha: 135  
Qualidade: Integral | Natureza: ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE  
DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE  
APRESENTANTE: MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA S/A  
Emolumentos: Registro R\$ 7.756,81, Arquivamento: R\$ 20,12, Selo: R\$ 2,82, FRJ: R\$  
878,40 - Total: R\$ 2.658,15 - Recibo nº: 69370  
Selo Digital de Fiscalização do tipo Normal - GFY56129-NFJU  
Confira os dados do ato em: <http://selo.tjsc.jus.br/>  
Dou fé, Taló - 01 de outubro de 2021

PÂMELA CRISTINA JAENSCH - Substituta Legal

TESTEMUNHAS:

1.   
D06D0541C2B8A8

Nome:  
RG:  
CPF/ME

2.   
95C91C4E194C2

Nome:  
RG:  
CPF/ME

Hash do Documento Original: e219e094b8e9aef72cf401c96a60224885c55099  
Algoritmo: SHA-1

Assinatura digital do documento assinado:

MMI GmBgkrBgEEAYI3WA0ggZgwgZUGCi sGAQ0Bgj dYAwGggYYwgYMcAwI AAOI CZgl  
CAgCABAJ ua335Aobul A0Qco9AGhd/tl QqTYs5L0KTXgRYI zpSAWUqyomFdJfW6Zh  
ss8ESP2Ng2aQW9LU0dV7hNkZ7n7EbBRdV0g/aJkwXfzWXFT16Cs7sEs2Pyj SJLdt  
OXQFDNQG3c2u/daHr7z5Nv38waG5cfE7kGA==

Certificado Digital:

Autor: WALLACE WILLIAN ZIMMERMANN ALBUQUERQUE: 00929007980  
Número Serial: 2DE764F2CE86BAE84FAD5E336851896A  
Thumbprint: 29E51D8434B86C61245A3846472EA4C853172C4C  
Validade Inicial: 30/11/2018 10:01:03  
Validade Final: 29/11/2021 10:01:03  
Versão: 3  
Algoritmo: RSA  
Emissor: AC Certisign RFB G5

