
INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES
SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA,
PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ALPHAVILLE URBANISMO S.A.

celebrado entre

ALPHAVILLE URBANISMO S.A.
na qualidade de emissora das Debêntures

e

ALPHA OPERAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S.A.
na qualidade de Debenturista

São Paulo, 27 de maio de 2019



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ALPHAVILLE URBANISMO S.A.

Pelo presente instrumento, de um lado,

ALPHAVILLE URBANISMO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nações Unidas, nº 8.501, 3º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento ("CNPJ/ME") sob nº 00.446.918/0001-69 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35.300.141.270, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora");

E, de outro lado,

ALPHA OPERAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 3º andar, Eldorado Business Tower, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob nº 27.317.532/0001-03 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.502.132, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de debenturista ("Debenturista" ou "Debenturista Inicial");

Sendo a Emissora e a Debenturista doravante denominados em conjunto como "Partes" e Individual e indistintamente como "Parte";

CONSIDERANDO QUE:

- (a) A Emissora tem por objeto social as atividades descritas na Cláusula 3.1 desta Escritura de Emissão (conforme abaixo definido);
- (b) A Emissora tem interesse em emitir debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, nos termos desta Escritura de Emissão ("Debêntures"), a serem integralmente subscritas pela Debenturista Inicial;
- (c) Os recursos decorrentes das Debêntures serão destinados exclusivamente a atividades da Emissora relacionadas ao desenvolvimento do mercado imobiliário, no curso ordinário dos seus negócios, na forma aqui prevista;
- (d) As Debêntures emitidas pela Emissora e subscritas pela Debenturista Inicial conferirão direito de crédito em face da Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão;
- (e) A Emissora se obrigou, nos termos desta Escritura de Emissão, a pagar em favor da Debenturista, o Valor Total da Emissão (conforme abaixo definido), acrescido da Remuneração



(conforme abaixo definido), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força desta Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados a esta Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários");

(f) A Debenturista tem interesse em realizar a transferência das Debêntures representativas dos Créditos Imobiliários à AGB Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Farroupilha, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Pedro Grendene, nº 131, sala 01, Bairro Volta Grande, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 ("Securitizadora"), nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97") e do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Debenturista, a Securitizadora e a Emissora ("Contrato de Cessão");

(g) Enquanto titular dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora emitirá 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI"), para que os Créditos Imobiliários sirvam de lastro para a emissão dos CRI (conforme abaixo definido);

(h) A Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, atuando através de sua filial, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Agente Fiduciário dos CRI") será contratada por meio do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da AGB Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A." ("Termo de Securitização") e acompanhará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão, nos termos da Cláusula 3.5 desta Escritura de Emissão;

(i) A emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização dos Créditos Imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis Imobiliários ("CRI") aos quais esses Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro ("Operação de Securitização"); e

(j) Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Oferta" e "Instrução CVM 476"), e serão destinados exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A e seus respectivos Incisos e no artigo 9º-C da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, os quais serão considerados titulares de CRI.

3



Isto posto, as Partes vêm por meio desta, na melhor forma de direito, firmar o presente *Instrumento Particular de Escritura da 5ª (quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Alphaville Urbanismo S.A.* ("Escritura" ou "Escritura de Emissão"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA I - AUTORIZAÇÃO

1.1. A presente Escritura é firmada com base na deliberação da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 20 de maio de 2019 ("AGE") e na Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 08 de maio de 2019 ("RCA" e, em conjunto com a AGE, as "Aprovações Societárias"), na qual foram deliberadas as condições da Emissão (abaixo definida), nos termos do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

CLÁUSULA II - REQUISITOS

A presente emissão de Debêntures da Emissora ("Emissão"), para colocação privada será realizada com observância dos seguintes requisitos:

2.1. Inexigibilidade de 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 Debêntures, nos termos do artigo 52 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações, não estando, portanto, sujeita ao registro na CVM ou na ANBIMA.

2.2. Arquivamento na JUCESP e Publicação das Atas das Aprovações Societárias

2.2.1. As atas das Aprovações Societárias serão devidamente arquivadas na JUCESP e publicadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Empresas e Negócios", nos termos do artigo 62, inciso I e do artigo 289, da Lei das Sociedades por Ações.

2.2.2. A Emissora compromete-se a (i) em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da realização das Aprovações Societárias, enviar à Securitizadora comprovante do respectivo protocolo de inscrição na JUCESP; (ii) atender a eventuais exigências formuladas pela JUCESP de forma tempestiva; e (iii) enviar à Securitizadora 1 (uma) cópia autenticada das atas das Aprovações Societárias no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis após a liberação do respectivo ato registrado pela JUCESP.



2.3. Arquivamento da Escritura na JUCESP

2.3.1. Esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão arquivados na JUCESP, conforme disposto no artigo 62, Inciso II, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações. Quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão serão protocolados para arquivamento na JUCESP no prazo de até 05 (cinco) dias contados da data de sua assinatura.

2.3.2. A Emissora compromete-se a (i) em até 05 (cinco) dias corridos contados da data da assinatura desta Escritura ou de eventuais aditamentos, enviar à Securitizadora comprovante do respectivo protocolo de inscrição na JUCESP; (ii) atender a eventuais exigências formuladas pela JUCESP de forma tempestiva; e (iii) enviar à Securitizadora 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão, bem como de eventuais aditamentos, devidamente registrados na JUCESP, no prazo de até 05 (cinco) dias corridos após a liberação do respectivo ato registrado pela JUCESP.

2.3.3. Quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão deverão ser celebrados pelas Partes, e somente poderão ser firmados após aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas, conforme Cláusula Oitava abaixo, e posteriormente arquivados na JUCESP, nos termos da Cláusula 2.3.1 desta Escritura de Emissão.

2.3.4. A Securitizadora fica, desde já, autorizada e constituída de todos os poderes, de forma irrevogável e irretratável, para, em nome da Emissora, e às expensas desta, promover o protocolo para registro desta Escritura de Emissão na JUCESP caso a Emissora não o faça no prazo determinado na cláusula 2.3.2 acima.

2.4. Registro para Colocação e Negociação

2.4.1. A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Debenturista Inicial, 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 das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

2.4.2. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

2.5. Cessão e Transferência das Debêntures

2.5.1. As Debêntures serão subscritas inicialmente pela Debenturista Inicial e, imediatamente após a subscrição pela Debenturista Inicial, a totalidade das Debêntures será cedida para a Securitizadora, mediante o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes (conforme

5



The block contains a handwritten signature and a circular stamp. The stamp is from 'ALPHAVILLE Investimentos' and has a signature inside it. The number '5' is written next to the signature.

definidas no Contrato de Cessão), nos termos do Contrato de Cessão. Sendo assim, as Partes reconhecem que, para todos os fins e efeitos desta Escritura, o termo "Debenturista", após a efetiva cessão das Debêntures, nos termos do Contrato de Cessão, passará a designar única e exclusivamente a Securitizadora, ao passo que o termo "Partes" designará a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e a Emissora, sendo certo e ajustado entre as Partes, ainda, que, a partir deste momento, (i) a Debenturista Inicial fica completamente livre e desonerada de qualquer responsabilidade, devendo a Securitizadora responder frente a quaisquer direitos e obrigações atribuídos nos termos dessa Escritura; (ii) os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões, atribuídos nos Documentos da Operação à atual Debenturista, passarão à titularidade exclusiva da Securitizadora; e (iii) conforme previsto no Contrato de Cessão, a integralização das Debêntures será feita pela Securitizadora, por conta e ordem da atual Debenturista.

2.5.1.1. Para fins deste instrumento, são considerados "Documentos da Operação": (i) a presente Escritura de Emissão; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças", celebrados entre a Emissora e as Fiduciárias (conforme definidas no Contrato de Cessão) e a Securitizadora ("Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis"); (v) o Termo de Securitização; (vi) o boletim de subscrição dos CRI; (vii) o "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificado de Recebíveis Imobiliários, da 1ª Série da 1ª emissão da AGB Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A." ("Contrato de Distribuição"), a ser celebrado entre a Securitizadora e a CM Capital Markets DTVM Ltda., na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder"); e (viii) os demais documentos referentes à Oferta dos CRI.

2.5.2. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela Inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações e pelo "Boletim de Subscrição".

CLÁUSULA III - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

3.1.1. De acordo com o Estatuto Social da Emissora, seu objeto social compreende: (i) urbanização de terrenos próprios ou de terceiros sem a prestação de serviços; (ii) elaboração de projetos em geral; (iii) construção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em imóveis próprios ou de terceiros; (iv) incorporações imobiliárias sem a prestação de serviços; (v) construção civil e prestação de serviços de engenharia civil, por si ou por terceiros contratados; (vi) serviços de consultoria imobiliária; (vii) compra e venda, locação e administração de bens imóveis próprios; (viii) promoção de feiras, exposições, congressos, seminários, reuniões e outros eventos, inclusive de caráter desportivo, recreativo, social ou cultural; (ix) toda e qualquer atividade relacionada com as atividades aqui mencionadas; e



(x participação como sócia ou acionista em qualquer sociedade ou empreendimento regularmente constituído, como consorciada em qualquer consórcio ou como parceira em qualquer empreendimento imobiliário.

3.2. Número da Emissão

3.2.1. A presente Escritura constitui a 5ª (quinta) emissão privada de debêntures da Emissora.

3.3. Valor Total da Emissão

3.3.1. O valor total da Emissão é de R\$87.000.000,00 (oitenta e sete milhões de reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão").

3.4. Número de Séries

3.4.1. A Emissão será realizada em série única.

3.5. Destinação dos Recursos

3.5.1. Os recursos líquidos captados pela Emissora por meio da integralização das Debêntures serão integralmente destinados, diretamente pela Emissora ou por meio de sociedades de propósito específico controladas pela Emissora, para as atividades da Emissora relacionadas ao desenvolvimento do mercado imobiliário, no curso ordinário dos seus negócios, para desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários residenciais listados no Anexo I desta Escritura de Emissão, a serem desenvolvidos pela Emissora, ainda que por meio de sociedades por ela controladas ou nos termos dos contratos de parceria por ela celebrados ("Empreendimentos Alvo").

3.5.1.1. Qualquer eventual alteração com relação à destinação dos recursos obtidos com a presente Emissão, incluindo, mas não se limitando, aos Empreendimentos Alvo e aos percentuais dos recursos a serem destinados aos Empreendimentos Alvo, conforme descrição prevista no Anexo I desta Escritura de Emissão de Debêntures, deverá ser precedida de aditamento a esta Escritura de Emissão de Debêntures, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, sendo certo que tais alterações serão realizadas diretamente pela Emissora e as demais partes dos Documentos da Operação e, para tanto, dispensarão aprovação por parte dos titulares dos CRI.

3.5.2. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista na Cláusula 3.5.1 acima, até a Data de Vencimento (conforme definido abaixo), ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.



3.5.3. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos desta Escritura de Emissão de Debêntures, no mínimo semestralmente, a partir de agosto de 2019 (inclusive) e até a alocação total do valor total da Emissão, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão para os Empreendimentos Alvo. O Agente Fiduciário dos CRI não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações financeiras constantes dos eventuais documentos enviados pela Emissora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado relatório.

3.5.4. Sempre que solicitado por escrito por Autoridades (conforme abaixo definido) ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para fins de atendimento as Normas (conforme abaixo definido) e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 15 (quinze) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em até 72 (setenta e duas) horas do prazo estipulado pela respectiva Autoridade, caso o prazo seja menor, a Emissora se obriga a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI cópia dos contratos que deram origem, notas fiscais e seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, faturas, extratos bancários, demonstrativos contábeis da Emissora, relatório de evolução das obras elaborado por empresa especializada e/ou documentos relacionados ao presente financiamento imobiliário destinado aos Empreendimentos Alvo. A Emissora deverá enviar ao Agente Fiduciário dos CRI cópia de quaisquer outros documentos necessários à comprovação da destinação dos recursos em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário dos CRI.

3.5.5. O descumprimento das obrigações dispostas na presente Cláusula 3.5 (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures) poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures, na forma prevista do Inciso (b) da Cláusula 6.1 desta Escritura de Emissão de Debêntures.

3.5.6. Uma vez utilizada a totalidade dos recursos das Debêntures para os fins aqui previstos, o que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI através da declaração da Emissora, a Emissora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata a Cláusula 3.5.3 desta Escritura de Emissão de Debêntures, exceto se em razão de determinação de Autoridades for necessária qualquer comprovação adicional.

3.5.7. Para fins desta cláusula 3.5, compreende-se por "Autoridade": qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, trust, veículo de investimento, consórcio de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica ("Pessoa"), entidade ou órgão:



- (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou
- (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

3.5.7.1. Compreende-se por "Norma": qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

3.6. Vinculação à Emissão de CRI

3.6.1. As Debêntures da presente Emissão serão vinculadas à 1ª Série da 1ª Emissão de CRI, sendo certo que os CRI serão objeto da Oferta, nos termos da Instrução da CVM 476.

3.6.2. A Debenturista Inicial cederá à Securitizadora os créditos, direitos e obrigações previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, sem limitação, o direito de recebimento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, a Remuneração (conforme definidos nesta Escritura de Emissão de Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emissora Debêntures por força das Debêntures, que serão devidamente subscritas e integralizadas, 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 de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários"), nos termos do Contrato de Cessão, a ser firmado entre a Securitizadora, a Emissora e a Debenturista Inicial.

3.6.3. A Securitizadora pretende vincular os Créditos Imobiliários, representados por cédula de crédito imobiliário aos CRI objeto da Oferta, conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários a ser celebrado entre a Securitizadora e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário da emissão dos CRI.

3.6.4. Os CRI serão objeto da Oferta, a ser intermediada pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.6.5. Em vista da vinculação mencionada na cláusula 3.6.1 acima, a Emissora tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a cessão das Debêntures prevista na cláusula 2.5.1 acima, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência da titularidade



das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação.

3.6.6. Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá manifestar-se em qualquer Assembleia Geral de Debenturista convocada para deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures, conforme orientação deliberada pelos titulares de CRI, após a realização de uma Assembleia Geral de titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

CLÁUSULA IV - CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Características Básicas

4.1.1. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a Data da Emissão das Debêntures será o dia 27 de maio de 2019 ("Data de Emissão").

4.1.2. Conversibilidade, Tipo e Forma: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, escriturais e nominativas, sem emissão de cédulas ou certificados.

4.1.3. Espécie: As Debêntures serão da espécie quirografia.

4.1.4. Prazo e Data de Vencimento: As Debêntures terão prazo de vencimento de 2.437 (dois mil quatrocentos e trinta e sete) dias contados da Data Emissão, vencendo em 27 de janeiro de 2026 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo), nos termos desta Escritura.

4.1.5. Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (mil reais), na data da primeira integralização ("Valor Nominal Unitário").

4.1.6. Quantidade de Debêntures Emitidas: Serão emitidas até 87.000 (oitenta e sete mil) Debêntures, totalizando R\$87.000.000,00 (oitenta e sete milhões de reais), na Data de Emissão.

4.1.6.1. É admitida a subscrição parcial das Debêntures, sendo que as Debêntures que não forem efetivamente subscritas e integralizadas serão canceladas pela Emissora.

4.1.6.2. Na hipótese de subscrição parcial das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.1.6.1 acima, a presente Escritura de Emissão será editada de forma a retificar a quantidade de Debêntures emitidas e o Valor Total da Emissão, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou de realização de Assembleia Geral de Debenturistas, nos termos da Cláusula Oitava desta Escritura de Emissão.

4.1.6.3. As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio.



4.2. Atualização e Remuneração

4.2.1. As Debêntures, enquanto a Remuneração for calculada nos termos do item 4.2.2 inciso (i) abaixo, não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado. A partir da data em que a Remuneração das Debêntures passar a ser calculada nos termos do item 4.2.2 inciso (ii) abaixo, estas passarão a ter seu Valor Nominal Unitário atualizado, nos termos desta Escritura.

4.2.2. As Debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido), correspondentes a (i) da data da primeira integralização dos CRI até 27/11/2021: 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de 1 (um) dia, *over extra-grupo*, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 – Bolsa, Brasil, Balcão (“B3”) no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.cetip.com.br) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa equivalente a 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, (ii) a partir de 28/11/2021 até a Data de Vencimento: o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures será atualizado pela variação acumulada do IGP-M acrescido de uma taxa de 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano (“Remuneração”). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures desde data da primeira integralização dos CRI, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula definida no subitem 4.2.2.1 abaixo.

4.2.2.1. O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula, da data da primeira integralização dos CRI até 27/11/2021:

$$J = [VNb \times (Fator \text{ de } Juros - 1)]$$

Onde:

J = Valor da Remuneração devida em cada Data de Pagamento da Remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures na data da primeira integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento de Remuneração ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casa decimais sem arredondamento;

Fator de Juros = Fator de juros compostos pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:



$$\text{Fator de Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

Onde:

Fator DI = Produtório equivalente a 100% (cem por cento) das Taxa DI, desde a data da primeira integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento de Remuneração, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

Onde:

n = Número de taxas DI over utilizadas;

k = Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n ;

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

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

Onde:

DI_k = Taxa DI over divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator de Spread = Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$\text{Fator de Spread} = \left(\frac{\text{Spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{\text{dut}}{252}}$$

Onde:

Spread = 4,00 (quatro inteiros);

dut = Número de dias úteis entre a data da primeira integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento de Remuneração anterior e a próxima Data de Pagamento de Remuneração.



Observações:

- (i) A taxa DI over deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) O fator resultante da expressão $(Fator DI \times Fator Spread)$ deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (vi) Para a aplicação de TDI_k será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, da Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que os dias 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis);
- (vii) Excepcionalmente, para apuração do pagamento da primeira parcela de Remuneração deverá ser capitalizado ao "Fator de Juros" um prêmio de remuneração calculado de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do "Fator DI" e do "Fator Spread", acima descritas. Exclusivamente para o efeito do cálculo do Prêmio, deverá ser utilizado o DI divulgado no 5º (quinto) dia útil imediatamente anterior à data da primeira integralização dos CRI e 1 (um) Dia Útil para a apuração do Fator Spread ("Prêmio").

4.2.2.2. O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula, a partir de 28/11/2021:

4.2.2.2.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será objeto de atualização monetária mensal, de acordo com a variação do IGP-M, de acordo com a aplicação das seguintes fórmulas:

$$VNa = VNb \times C$$



Onde:

- VNa = Valor Nominal Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- VNb = Valor Nominal Unitário Atualizado na data de atualização imediatamente anterior, após a última amortização, pagamento ou incorporação dos Juros Remuneratórios, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- C = Fator da variação mensal do IGP-M, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

$$C = \left(\frac{NI_{m-2}}{NI_{m-3}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

Onde:

- NI_{m-2} = Número Índice do segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de início da atualização monetária mensal, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 27 de dezembro de 2021, será utilizado o número índice do mês de outubro de 2021;
- NI_{m-3} = Número Índice do terceiro mês imediatamente anterior ao mês da Data de início da Correção, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 27 de dezembro de 2021, será utilizado o número índice do mês de setembro de 2021;
- dcp = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a data de cálculo, sendo dcp um número inteiro.
- dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário, sendo dcp um número inteiro. Deverá ser considerado para a primeira atualização $dct=30$.

Na hipótese de não divulgação do NI_{m-2} até qualquer uma das Data de Aniversário, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator da variação do IGP-M, será aplicada a última variação do índice conhecida.

A aplicação do IGP-M, ou de qualquer dos Índices Substitutos, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento do presente Termo ou qualquer outra formalidade.



4.2.2.2. Juros Remuneratórios: serão pagos mensalmente, em cada Data de Aniversário, com base na seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido acima

Fator de Juros = Fator calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

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

Onde:

i = 12,00 (doze inteiros);

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a data de cálculo, sendo dcp um número inteiro.

dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário, sendo dcp um número inteiro. Deverá ser considerado para a primeira apuração $dct=30$.

4.2.3. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pela Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

4.2.3.1. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência de Taxa DI") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados (i) do primeiro Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada pelo prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos ou (ii) do primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial, convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar, conforme quóruns estabelecidos no Termo de Securitização e em comum acordo com a Emissora e observada a



regulamentação vigente aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures a ser aplicado, que deverá levar em conta as taxas que venham a ser adotada pelos agentes de mercado em operações similares ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e a Debenturista, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.

4.2.3.2. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida Assembleia Geral não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures desde o dia de sua indisponibilidade.

4.2.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e a Debenturista, a Emissora optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a Emissora a comunicar por escrito à Debenturista, no prazo de 02 (dois) dias, contados a partir da data da realização da respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da decisão da Debenturista, pelo seu Valor Nominal Unitário não amortizado nos termos desta Escritura, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e conseqüente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, conseqüentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

4.3. Pagamento da Remuneração

4.3.1. A partir da Data de Emissão, os valores devidos a título de Remuneração serão pagos mensal e sucessivamente, de acordo com as datas indicadas na tabela constante do Anexo II à presente Escritura (cada uma delas uma "Data de Pagamento da Remuneração").

4.4. Amortização Programada

4.4.1. Ressalvadas as hipóteses previstas na Cláusula V e na Cláusula VI abaixo, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado conforme cronograma estabelecido no Anexo II desta Escritura (cada uma delas uma "Data de Pagamento do Principal") e, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração, denominadas simplesmente como "Datas de Pagamento").

4.4.2. O Cálculo da amortização do saldo do Valor Nominal Unitário da Debênture será calculado da seguinte forma:



$$AAi = (VNb \times TAI)$$

Onde,

AAi: Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb: Conforme definido anteriormente.

TAi: Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna "Taxa de Amortização - TAI", nos termos estabelecidos nas tabelas constante do Anexo II deste documento.

4.4.3. O cálculo da parcela bruta das Debêntures (PMT) será calculada da seguinte forma:

$$Pi = AAi + J$$

Onde:

Pi: Valor da i-ésima parcela bruta da "Debênture".

AAi: Conforme definido anteriormente.

J: Conforme definido anteriormente

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 do Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Cessão).

4.5.2. Todos os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições, taxas ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais ("Tributos"), bem como quaisquer outros encargos que tenham ou venham a ter como fato gerador a presente Escritura, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar são de responsabilidade da Emissora e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescido de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer Tributos sobre esta Escritura, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos Tributos venham a ter como fato gerador esta Escritura, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais



pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

4.6. Prorrogação dos Prazos

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

4.6.2. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista nesta Escritura de Emissão, inclusive pela Debenturista, no que se refere ao pagamento do preço de subscrição das Debêntures, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se na data de vencimento da respectiva obrigação não houver expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos.

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 a (i) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e (ii) 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. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

4.8.1. Sem prejuízo do disposto no item 4.7 acima, o não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado enviado pela Emissora à Debenturista com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de Remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

4.9. Forma de Subscrição e Integralização

4.9.1. As Debêntures serão subscritas e integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, em moeda corrente nacional, contada desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até cada Data de Integralização (exclusive), por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros. Conforme previsto no Boletim de Subscrição, a integralização das Debêntures será realizada



parcial ou total, na medida em que os CRI forem integralizados, e a transferência dos recursos à Emissora será mediante o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes (ou dispensa do cumprimento pelos titulares dos CRI) previstas no Contrato de Cessão e na cláusula 4.10 abaixo, admitindo-se a integralização com ágio ou deságio, observada, ainda, a possibilidade de integralização parcial, nos termos previstos nos itens 3.4.1 e 3.4.4 do Contrato de Cessão.

4.9.2. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista Inicial mediante a formalização da presente Escritura, a inscrição da titularidade no livro próprio, e a assinatura do respectivo boletim de subscrição ("Boletim de Subscrição"). Nos termos a serem definidos no Contrato de Cessão, a Debenturista Inicial deverá, na mesma data em que subscrever as Debêntures, transferi-las em sua totalidade à Securitizadora, incluindo a obrigação de integralização, sendo certo que as Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional, parcial ou totalmente, sendo que a transferência dos recursos à Emissora será realizada na medida em que as Condições Precedentes previstas no Contrato de Cessão sejam cumpridas, conforme termos e condições previstos no Contrato de Cessão (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente as Debêntures, uma "Data de Integralização").

4.9.3. As Debêntures subscritas que eventualmente não sejam integralizadas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Emissão serão canceladas, devendo-se celebrar aditamento a esta Escritura de Emissão e aos demais Documentos da Operação, se for o caso, no prazo de até 30 (trinta) dias contados do término do prazo referido nesta cláusula, sem necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou de Titulares de CRI ou aprovação societária pela Emissora, para formalizar a quantidade de Debêntures efetivamente subscritas e integralizadas.

4.10. Condições Precedentes

4.10.1. As Debêntures somente serão subscritas e integralizadas, observado, ainda, o previsto nos itens 3.4.1 e 3.4.4 do Contrato de Cessão, após o atendimento, pela Emissora, na Data de Integralização, das seguintes condições precedentes, que estão sujeitas a verificação e/ou dispensa pela Securitizadora, observada, no caso de dispensa, a deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme previsto no Termo de Securitização:

- (i) Protocolo do arquivamento desta Escritura de Emissão na JUCESP, conforme a Cláusula 2.3.1 acima, salvo se o registro desta Escritura de Emissão na JUCESP seja exigido pela B3;
- (ii) Protocolo do arquivamento das atas das Aprovações Societárias na JUCESP;
- (iii) Registro do Contrato de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede da Emissora e prenotação deste nos demais Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, conforme previsto no item 8.6 do Contrato de Cessão; e



- (iv) O cumprimento (ou dispensa do cumprimento pelos titulares dos CRI) da totalidade das Condições Precedentes previstas nos demais Documentos da Operação.

4.11. Repactuação

4.11.1. Não haverá repactuação programada das Debêntures.

4.12. Publicidade

4.12.1. Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente publicados conforme venha a ser exigido nos termos da legislação aplicável, à época do acontecimento de tais eventos.

4.13. Comprovação de Titularidade das Debêntures

4.13.1. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas. A Emissora se obriga a promover a inscrição da Debenturista Inicial e da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas em prazo não superior a 20 (vinte) dias corridos a contar da assinatura da presente Escritura e da transferência das Debêntures, por força do Contrato de Cessão, respectivamente. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na presente Cláusula quanto à inscrição da Securitizadora, a Emissora deverá, dentro do prazo acima mencionado, apresentar à Securitizadora, cópia autenticada da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas que contenha a inscrição do seu nome como detentora da totalidade das Debêntures.

4.14. Liquidez e Estabilização

4.14.1. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

4.15. Classificação de Risco

4.15.1. As Debêntures não serão objeto de classificação de risco (*rating*).



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

5.1. Resgate Antecipado Facultativo

5.1.1. A Emissora poderá realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures após decorrido o prazo de 30 (trinta) meses contados da Data de Emissão ("Resgate Antecipado Facultativo").

5.1.2. O Resgate Antecipado Facultativo deverá ser formalizado por comunicação escrita enviada ao Debenturista, devidamente assinada pelos representantes legais da Companhia, com, pelo menos, 90 (noventa) dias corridos de antecedência da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, informando (a) a sua intenção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo, (b) o valor do Resgate Antecipado Facultativo, que deverá ser equivalente ao saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures acrescido da Remuneração *pro rata temporis*, (c) a data em que se efetivará o Resgate Antecipado Facultativo ("Notificação de Resgate Antecipado Facultativo").

5.2. Amortização Extraordinária

5.2.1. A Emissora deverá realizar a amortização extraordinária das Debêntures em circulação, na ocorrência dos seguintes eventos e nas seguintes condições ("Amortização Extraordinária");

- (i) caso o valor dos Recebíveis (conforme definido no Contrato de Cessão) cuja Cessão Fiduciária (conforme definido no Contrato de Cessão) tenha sido devidamente constituída seja igual ou menor à Razão Mínima de Garantia (conforme definida no Contrato de Cessão); e
- (ii) caso determinado devedor de quaisquer dos Contratos de Compra e Venda (conforme definido no Contrato de Cessão) fique inadimplente por período superior a 90 (noventa) dias e, portanto, o respectivo Recebível deixe de ser considerado para fins de cálculo da Razão Mínima de Garantia e caso não seja adotado um dos procedimentos previstos no Inciso (II) do Item 5.2.3 ou no Item 5.2.3.1 do Contrato de Cessão.

5.3. Aquisição Facultativa

5.3.1. A Emissora não poderá adquirir as Debêntures nos termos do parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, sendo certo que a Emissora, neste ato, declara que renúncia o seu direito de realizar aquisição facultativa das Debêntures.



CLÁUSULA VI - VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Vencimento Antecipado Automático: A Debenturista e a Securitizadora, conforme o caso, poderão considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Emissora decorrentes desta Escritura de Emissão, de forma não automática, ou seja, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas e em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas abaixo, e desde que tenha decorrido eventual prazo de cura e correção, conforme abaixo descrito (sendo cada um deles um "Evento de Vencimento Antecipado Automático"):

- (a) requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Emissora, pelas Fiduciárias ou por controladas relevantes da Emissora;
- (b) requerimento de falência contra a Emitente, das Fiduciárias ou de controladas relevantes da Emitente, não elidido no prazo legal, decretação de falência da Emitente, das Fiduciárias ou de controladas relevantes da Emitente, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência;
- (c) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações assumidas nesta Escritura, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora;
- (d) comprovada invalidade, Ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade desta Escritura de Emissão ou de quaisquer das obrigações da Emissora oriundas desta Escritura;
- (e) se for comprovada a falsidade ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Emissora contida nesta Escritura de Emissão, que gere comprovado dano ou prejuízo para o Debenturista e/ou para a Securitizadora e/ou seuscessionários, conforme o caso, a qualquer título;

6.2. Vencimento Antecipado Não Automático: Sem prejuízo das hipóteses de Vencimento Antecipado Automático, previsto no item 6.1 acima, a Debenturista e a Securitizadora, conforme o caso, poderão considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Emissora decorrentes desta Escritura de Emissão, sempre de forma não automática, ou seja, com a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas, na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas abaixo, e desde que tenha decorrido eventual prazo de cura e correção, conforme abaixo descrito (sendo cada um deles um "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, denominados simplesmente como "Eventos de Vencimento Antecipado"):



(a) inadimplemento, pela Emissora ou pelas Fiduciárias, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures e/ou prevista nesta Escritura de Emissão e/ou prevista no Contrato de Cessão, não sanado em 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação escrita do Debenturista ou da Securitizadora neste sentido;

(b) não cumprimento, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente desta Escritura de Emissão e/ou do Contrato de Cessão, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento de notificação escrita do Debenturista ou da Securitizadora, conforme o caso;

(c) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil");

(d) protestos legítimos de títulos contra a Emissora ou contra as Fiduciárias, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Emissora ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da ciência pela Emissora ou pelas Fiduciárias, conforme o caso;

(e) caso a Emissora não apresente à Securitizadora, no prazo estipulado na cláusula 3.5.4 acima, quaisquer documentos comprobatórios de que os recursos oriundos das Debêntures foram empregados para o fim previsto nesta Escritura de Emissão, sendo que, em se tratando de documentos expedidos por órgãos públicos ou qualquer autoridade governamental, referido prazo deverá ser observado pela Emissora para apresentar o comprovante de solicitação do competente documento junto aos órgãos referidos;

(f) comprovado inadimplemento pecuniário ou declaração de vencimento antecipado de quaisquer dívidas da Emissora, das Fiduciárias ou de controladas relevantes da Emissora, em montante unitário ou agregado igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa, de qualquer maneira, comprovadamente vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Emissora decorrentes desta Escritura de Emissão, salvo se a Emissora comprovar, até o Dia Útil imediatamente seguinte a data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado pela Emissora;

(g) não pagamento pela Emissora, pelas Fiduciárias ou por controladas relevantes da Emissora de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou caso referido não pagamento, independentemente do valor



da obrigação possa, de qualquer maneira, comprovadamente vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Emissora decorrentes desta Escritura de Emissão;

(h) redução de capital social da Emissora, sem que haja prévia anuência dos Debenturistas;

(i) pagamento pela Emissora de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios, caso esta esteja em mora relativamente ao cumprimento de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão;

(j) transformação do tipo societário da Emissora;

(k) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emissora, salvo se ocorridos dentro do mesmo Grupo Econômico (conforme definido a seguir) e desde que a Emissora permaneça solidariamente responsável pelas obrigações por ela assumidas nesta Escritura de Emissão, o que fica desde já permitido. Entende-se por "Grupo Econômico", sociedades que estejam sob controle direto ou indireto da Emissora, sendo que "controle" tem o significado estabelecido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

(l) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda comprovada pela Emissora e/ou qualquer controlada, da propriedade e/ou da posse direta de seus ativos e/ou propriedades detidos na Data de Emissão;

(m) comprovado inadimplemento de quaisquer obrigações perante a Securitizadora, pecuniárias ou não, não sanadas no prazo de cura previsto especificamente para a obrigação em questão ou em (i) 05 (cinco) Dias Úteis, nos casos de obrigações pecuniárias, ou (ii) 15 (quinze) Dias Úteis, nos casos de obrigações não pecuniárias, contados do recebimento de notificação escrita da Securitizadora neste sentido, o que for maior, assumidas pela Emissora ou pelas Fiduciárias;

(n) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis e que sejam consideradas materiais, necessárias para o regular exercício das atividades pela Emissora, que comprovadamente afete de forma adversa a capacidade da Emissora de cumprir suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos, ou menor prazo caso assim solicitado pelo órgão responsável, contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprovar a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou a obtenção da referida



autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação; e

(o) caso não sejam cumpridas todas as Condições Precedentes dentro do prazo previsto no Contrato de Cessão.

6.3. Para fins desta Escritura de Emissão, serão aplicadas as definições de controle no artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, sempre que houver referência a termos como "controle", "controlada", "controladora", "coligada" e demais variações dos referidos termos.

6.4. A Emissora obriga-se a notificar a Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis sobre a ocorrência e a data de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado que tenha ciência. Adicionalmente, a Emissora obriga-se a enviar à Securitizadora, anualmente, sempre no último Dia Útil do mês de janeiro, declaração atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários a comprovação dos eventos. Em ocorrendo quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar acerca do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização. Caso a referida assembleia geral não seja instalada ou, ainda, caso seja instalada em primeira ou segunda convocação, mas o quórum mínimo de deliberação exigido no Termo de Securitização para não declaração do vencimento antecipado não seja alcançado, as Debêntures serão consideradas como antecipadamente vencidas.

6.5. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos dos itens 6.1 e 6.4 acima e do Termo de Securitização, a Emissora deverá efetuar o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário, acrescido de Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão, ou a última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais penalidades, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados data da declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

6.6. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura (quando existentes), a Emissora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA VII - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

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



7.1.1. Fornecer à Debenturista, a partir da Data de Emissão, independentemente do período de carência previsto nesta Escritura:

- (a) até o 45º (quadragésimo quinto) dia após o encerramento de cada trimestre, balancete trimestral relativo ao respectivo trimestre, em relação aos períodos de 3 (três) meses encerrados em março, junho e setembro de cada ano;
- (b) anualmente, sempre no último Dia Útil do mês de janeiro, declaração atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários a comprovação dos eventos;
- (c) cópia de qualquer sentença judicial transitada em julgado em desfavor da Emissora envolvendo procedimento de valor equivalente a, no mínimo, R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), em até 15 (quinze) dias corridos da publicação de tal decisão ou sentença judicial; e
- (d) informações a respeito de qualquer Evento de Vencimento Antecipado imediatamente após a sua ocorrência.

7.1.2. Proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo o arquivamento das suas demonstrações financeiras na JUCESP, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;

7.1.3. Arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Debêntures e dos CRI, incluindo, mas não se limitando: (a) a todos os custos relativos ao registro dos CRI na B3; (b) ao registro e a publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura, seus eventuais aditamentos, das atas das Aprovações Societárias da Emissora; e (c) as despesas com a contratação dos prestadores de serviço contratados pela Debenturista em função da emissão dos CRI, tais como agente fiduciário dos CRI, instituição custodiante e registradora da CCI, agente de garantias, banco liquidante, escriturador e agência classificadora de risco, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário, desde que previamente aprovado pela Emissora;

7.1.4. Manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

7.1.5. Não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

7.1.6. Manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pela Emissora;



7.1.7. Manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura, no que for aplicável;

7.1.8. Manter durante todo o prazo de emissão das Debêntures, as suas demonstrações financeiras completas consolidadas, na forma e prazos estabelecidos na alínea "a" do subitem 7.1.1., acima, observado que o parecer dos auditores independentes não poderá ser do tipo "ressalvado" ou "com abstenção de opinião";

7.1.9. Pagar as Importâncias relativas às obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão até às 15:00 (quinze horas) do dia em que se tornarem devidas; e

7.1.10. Em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção do registro das atas das Aprovações Societárias na JUCESP, publicá-las no jornal "Diário Oficial do Estado de São Paulo" e no jornal "Empresas e Negócios", conforme a Cláusula 2.2.1 deste Escritura de Emissão.

CLÁUSULA VIII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

8.1. A Debenturista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Debenturistas, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matérias de interesse da comunhão dos debenturistas.

8.2. A Assembleia Geral de Debenturistas poderá ser convocada pela Emissora e por debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação (conforme definido abaixo), ou, ainda, pela CVM.

8.3. A convocação da Assembleia Geral de Debenturistas será feita mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora costuma efetuar suas publicações, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão.

8.4. Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

8.5. A Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias, contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Geral de Debenturistas, no prazo de 8 (oito) dias, contados da nova publicação do edital de convocação.

8.6. A Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem, no mínimo, metade das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer quórum.



8.7. Cada Debênture conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de Debêntures ou não.

8.8. Para efeito da constituição do quórum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula Oitava, serão consideradas "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures em circulação no mercado, excluídas as Debêntures que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

8.9. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturistas, exceto quando a Emissora convocar a referida Assembleia Geral de Debenturistas, ou quando formalmente solicitado pela Securitizadora, hipótese em que será obrigatória.

8.10. A Securitizadora deverá comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas e prestar aos titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, somente poderá se manifestar em Assembleia Geral de Debenturistas, de acordo com orientação dos titulares dos CRI, após ter sido realizada uma assembleia geral dos titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

8.11. A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá à pessoa eleita pelos debenturistas ou àquele que for designado pela CVM.

8.12. Exceto se de outra forma estabelecido nesta Escritura de Emissão, as deliberações serão tomadas por debenturistas que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 01 (uma) das Debêntures em Circulação.

8.13. Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas que tenham por objeto alterar: (i) a Remuneração das Debêntures; (ii) as Datas de Pagamento da Remuneração; (iii) o prazo de vencimento das Debêntures; (iv) os valores e datas de amortização do principal das Debêntures; (v) os Eventos de Vencimento Antecipado estabelecidas na Cláusula 6.1 desta Escritura de Emissão; (vi) os quóruns de deliberação estabelecidos nesta Cláusula Oitava; e/ou (vii) os procedimentos aplicáveis às Assembleias Gerais de Debenturistas estabelecidos nesta Cláusula Oitava; deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da Assembleia Geral de Debenturistas ou em qualquer convocação subsequente, por debenturistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação.

8.14. As deliberações tomadas pelos Debenturistas em Assembleias Gerais de Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos nesta Escritura de Emissão, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os titulares



das Debêntures em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Debenturistas.

8.15. Independentemente das formalidades previstas na Lei e nesta Escritura de Emissão, serão consideradas regulares as deliberações tomadas pelos Debenturistas em Assembleia Geral de Debenturistas a que comparecerem os titulares de todas as Debêntures em Circulação.

8.16. Fica desde já certo e ajustado que os titulares das Debêntures somente poderão se manifestar em Assembleia Geral de Debenturistas, de acordo com orientação dos titulares dos CRI, após ter sido realizada uma assembleia geral dos titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

CLÁUSULA IX – DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

9.1. A Emissora declara e garante à Debenturista, na data da assinatura desta Escritura, que:

(a) está devidamente autorizada 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 das Debêntures, não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora seja 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, exceto por aqueles já existentes na presente data; 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 qualquer controlada da Emissora;

(d) esta Escritura e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, 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 Operação em relação à Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas;

(f) em seu melhor conhecimento, as informações da Emissora relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes,



representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;

(g) em seu melhor entendimento, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, está, assim como as Controladas, cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais supletivas que sejam igualmente relevantes para a execução de suas atividades, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social;

(h) inexistem, inclusive em relação às Fiduciárias, (a) descumprimento de qualquer disposição contratual relevante, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme definido a seguir); ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão e/ou qualquer dos demais Documentos das Obrigações. Para fins desta Escritura de Emissão, “Efeito Adverso Relevante” significa qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, na reputação e/ou nos resultados operacionais da Emissora e/ou de quaisquer de suas Controladas; ou (ii) qualquer efeito adverso na capacidade da Emissora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(i) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia fechada de acordo com as leis brasileiras;

(j) esta Escritura constitui, e cada documento a ser entregue nos termos da presente Escritura constituirá, obrigação legal, válida, vinculante e exigível da Emissora, exequível de acordo com seus termos e condições, podendo sua execução estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral, e tal obrigação não esteja subordinada a qualquer outra dívida da Emissora, que não aquelas que gozem de preferência exclusivamente por força de qualquer exigência prevista em lei;

(k) possui, assim como as Fiduciárias, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas cuja ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante;



(l) as demonstrações financeiras auditadas da Emissora referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, bem como as correspondentes demonstrações de resultado da Emissora referentes ao exercício e trimestres à época encerrados, apresentam, no melhor conhecimento da Emissora, de maneira adequada a situação financeira da Emissora na aludida data e os resultados operacionais da Emissora referentes ao período encerrado em tal data. Tais informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente no período envolvido, e desde a data das referidas demonstrações financeiras, não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Emissora;

(m) 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;

(n) não omitiu, ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Emissora em prejuízo da Debenturista; e

(o) a Emissora preparou e entregou todas as declarações materiais de tributos, relatórios e outras informações que, de acordo com o conhecimento da Emissora, devem ser apresentadas relativamente a todos os períodos fiscais que terminem em ou sejam anteriores a esta data, ou recebeu dilação dos prazos para apresentação destas declarações; todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Emissora ou, ainda, impostas a ela 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 os tributos ou encargos que estão sendo contestados de boa fé e por meio de procedimentos apropriados, iniciados e conduzidos com diligência e em relação aos quais existem reservas ou outras provisões apropriadas, exceto os tributos, encargos governamentais e outras contribuições cuja falta de pagamento não causaria um impacto adverso relevante.

CLÁUSULA X - DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Comunicações

10.1.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência das Debêntures:

31



Para a Emissora:

Alphaville Urbanismo S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 3º andar

São Paulo – SP

CEP: 05425-070

At.: Guilherme Puppi

E-mail: gpuppi@alphaville.com.br

Para a Debenturista:

Alpha Operações e Participações S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 3º andar, Eldorado Business Tower, Pinheiros

São Paulo – SP

CEP 05425-070

At.: Guilherme Puppi

E-mail: gpuppi@alphaville.com.br

10.1.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desta. Os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 05 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

10.2. Renúncia

10.2.1. 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.

10.3. Custos de Registro

10.3.1. 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.

10.4. Lei Aplicável

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



10.5. Irrevogabilidade

10.5.1. 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.

10.6. Independência das Disposições da Escritura

10.6.1. 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.

10.7. Título Executivo Extrajudicial

10.7.1. Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força desta Escritura poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes, desde já, reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial.

10.8. Foro

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

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 27 de maio de 2019.

(Restante da página deixado intencionalmente em branco)



(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 5ª (quinta) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Alphaville Urbanismo S.A.)

ALPHAVILLE URBANISMO S.A.

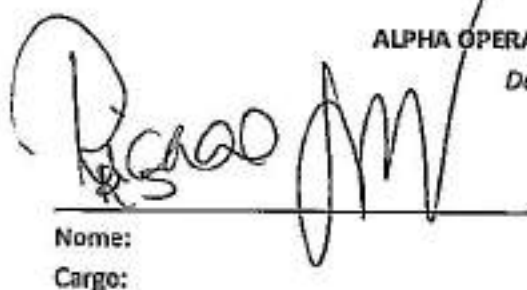
Emissora

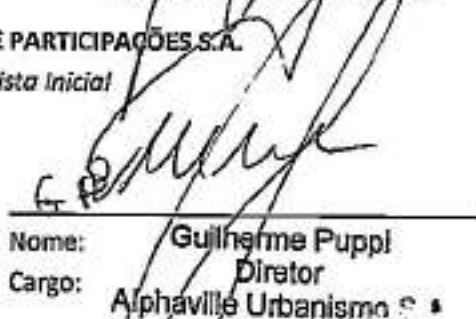

Nome:
Cargo:


GP
Nome: Guilherme Puppi
Cargo: Diretor
Alphaville Urbanismo S.A.

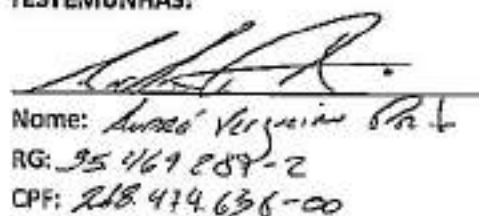
ALPHA OPERAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S.A.

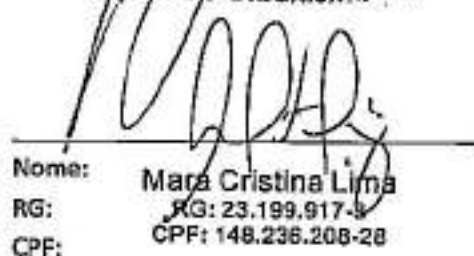
Debenturista Inicial


Nome:
Cargo:


GP
Nome: Guilherme Puppi
Cargo: Diretor
Alphaville Urbanismo S.A.

TESTEMUNHAS:


Nome: Aurora Vergueiro
RG: 95.469.889-2
CPF: 228.474.638-00


Nome: Mara Cristina Lima
RG: 23.199.917-8
CPF: 148.236.208-28



ANEXO I
EMPREENHIMENTOS ALVO

Empreendimento	Cartório	Matrícula	Endereço	% Lote	Gastos Totais a Incorrer (R\$)	Montante de recursos destinados ao Empreendimento a decorrentes de outras fontes de recursos (R\$)	Cronograma Estimado	
							Valor a gastar entre 1 a 15 meses (R\$)	Valor a gastar entre 16 a 30 meses (R\$)
Cons Alphaville Ceará 3	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Eusébio/CE	11.805	Avenida Quarto Anel Viário, Km18, s/n, entre a BR 116 e a CE 040, CEP 61769-000	27,68%	R\$33.781.832,00	-	R\$30.213.765,00	R\$2.567.267,00
Terras Alphaville Camamu	Oficial de Registro de Imóveis de Camamu/PE	37.079	Alameda Gercino Tabosa, s/n, Bairro Universitário, CEP 55016-755 Camamu / PE	27,84%	R\$24.218.968,00	-	R\$18.587.124,00	R\$5.631.844,00
Terras Alphaville Ceará 4	Oficial de Registro de Imóveis de Eusébio/CE	11.606	Lote 04 do Loteamento de Acesso Controlado Terras Alphaville Ceará 4, na Alameda Atlântica, s/n, CEP 61768-000, com acesso pelo Quarto Anel Viário, Km 18; S/Nº (entre a BR 116 e a CE 040)	34,45%	R\$30.800.800,00	-	R\$1.449.537,00	R\$28.550.063,00

1170110v10 10362



Empreendimento	Código	Matrícula	Endereço	N.º Lote	Gastos Totais a Incorrer (R\$)	Montante do recurso destinado ao Empreendimento a decorrer de outras fontes de recursos (R\$)	Cronograma Estimado	
			Eusébio / CE				Valor a gastar entre 1 a 15 meses (R\$)	Valor a gastar entre 16 a 30 meses (R\$)



ANEXO II
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

DATA	Período	% Amortização	Pagamento Juros
27/05/2019	Emissão		
27/06/2019	1	2,7780%	sim
27/07/2019	2	2,6038%	sim
27/08/2019	3	2,2209%	sim
27/09/2019	4	2,0591%	sim
27/10/2019	5	2,3878%	sim
27/11/2019	6	2,0693%	sim
27/12/2019	7	1,9793%	sim
27/01/2020	8	2,4110%	sim
27/02/2020	9	1,9112%	sim
27/03/2020	10	2,0261%	sim
27/04/2020	11	1,9236%	sim
27/05/2020	12	1,6720%	sim
27/06/2020	13	2,3867%	sim
27/07/2020	14	1,9130%	sim
27/08/2020	15	1,7495%	sim
27/09/2020	16	1,9461%	sim
27/10/2020	17	2,2420%	sim
27/11/2020	18	1,8658%	sim
27/12/2020	19	1,8003%	sim
27/01/2021	20	2,8458%	sim
27/02/2021	21	1,9890%	sim
27/03/2021	22	2,1667%	sim
27/04/2021	23	2,0241%	sim
27/05/2021	24	1,8171%	sim
27/06/2021	25	2,6050%	sim
27/07/2021	26	2,1612%	sim
27/08/2021	27	1,9713%	sim
27/09/2021	28	2,1296%	sim
27/10/2021	29	2,5792%	sim
27/11/2021	30	2,2032%	sim
27/12/2021	31	2,2405%	sim
27/01/2022	32	2,8104%	sim
27/02/2022	33	2,4297%	sim
27/03/2022	34	2,7842%	sim
27/04/2022	35	2,4564%	sim
27/05/2022	36	2,3890%	sim
27/06/2022	37	3,3585%	sim
27/07/2022	38	2,7686%	sim
27/08/2022	39	2,6059%	sim
27/09/2022	40	2,5823%	sim



27/10/2022	41	3,1271%	sim
27/11/2022	42	2,8119%	sim
27/12/2022	43	2,6023%	sim
27/01/2023	44	3,2649%	sim
27/02/2023	45	2,8636%	sim
27/03/2023	46	2,9968%	sim
27/04/2023	47	3,0701%	sim
27/05/2023	48	2,9408%	sim
27/06/2023	49	4,0806%	sim
27/07/2023	50	3,5131%	sim
27/08/2023	51	3,3449%	sim
27/09/2023	52	3,4931%	sim
27/10/2023	53	4,3450%	sim
27/11/2023	54	3,6736%	sim
27/12/2023	55	3,7704%	sim
27/01/2024	56	4,4777%	sim
27/02/2024	57	4,2542%	sim
27/03/2024	58	4,4710%	sim
27/04/2024	59	4,6494%	sim
27/05/2024	60	5,0680%	sim
27/06/2024	61	6,2012%	sim
27/07/2024	62	5,5639%	sim
27/08/2024	63	5,6188%	sim
27/09/2024	64	5,9723%	sim
27/10/2024	65	7,5234%	sim
27/11/2024	66	6,9514%	sim
27/12/2024	67	7,0877%	sim
27/01/2025	68	8,6092%	sim
27/02/2025	69	8,7912%	sim
27/03/2025	70	9,7537%	sim
27/04/2025	71	10,5588%	sim
27/05/2025	72	11,6271%	sim
27/06/2025	73	16,0543%	sim
27/07/2025	74	15,9144%	sim
27/08/2025	75	18,8393%	sim
27/09/2025	76	21,3835%	sim
27/10/2025	77	32,0309%	sim
27/11/2025	78	37,1707%	sim
27/12/2025	79	62,6222%	sim
27/01/2026	80	100,0000%	sim



ANEXO III

MODELO DE DECLARAÇÃO DE COMPROVAÇÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORIUNDOS 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ALPHAVILLE URBANISMO S.A.

Período: __/__/__ até __/__/__

A ALPHAVILLE URBANISMO S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nações Unidas, nº 8.501, 3º andar, inscrita no CNPJ/ME sob nº 00.446.918/0001-69, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora"), neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, declara para os devidos fins que utilizou, no último trimestre, os recursos obtidos por meio do INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ALPHAVILLE URBANISMO S.A., firmado em 27 de maio de 2019, exclusivamente, para os serviços do Empreendimento Alvo, conforme abaixo descrito:

Descrição dos Serviços	Acumulado	Mês 1	Mês 2		Mês N
Empreendimento Alvo 1					
SERVIÇO 1					
SERVIÇO 2					
SERVIÇO N					
Empreendimento Alvo 2					
....					
Empreendimento Alvo N					
GASTO ACUMULADO (R\$)					
GASTO MENSAL (R\$)					

ALPHAVILLE URBANISMO S.A.
Emissora

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo: