

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como “Escritura de Emissão de CCI”):

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, Conj. 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.769.451/0001-08, na qualidade de emissora (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Instituição Custodiante”);

sendo a Emissora e a Instituição Custodiante referidas em conjunto como “Partes”, e individual e indistintamente, como “Parte”.

As Partes formalizam, neste ato, a emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, nos termos do artigo 18 da Lei 10.931/04, mediante as seguintes cláusulas e condições:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

1.1. Definições: Para fins desta Escritura de Emissão de CCI, são adotadas as seguintes definições, aplicáveis tanto no singular quanto no plural:

“ <u>Agente Fiduciário</u> ”:	<b>SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, atuando por sua filiar na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, conj. 1401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, contratada pela Securitizadora, visando à proteção e à defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI até a liquidação dos CRI.
“ <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”:	A Alienação Fiduciária de Quotas Bernoulli e a Alienação Fiduciária de Quotas Ouvidor quando referidas em conjunto.
“ <u>Alienação Fiduciária de Quotas Bernoulli</u> ”:	A alienação fiduciária das quotas da Bernoulli, celebrada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Bernoulli

constituída como garantia ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas e seus eventuais aditamentos.

- “Alienação Fiduciária de Quotas Ouvidor”:  
A alienação fiduciária das quotas da Ouvidor, celebrada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Ouvidor constituída como garantia ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas e seus eventuais aditamentos.
- “Bernoulli”:  
**BERNOULLI ENERGIA LTDA**, sociedade empresária, com sede na cidade de Quirinópolis, no estado de Goiás, na Rod GO 164, Fazenda Paredão, s/n, KM 663, Zona Rural, CEP 75.860-000, inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 36.891.388/0001-05;
- “B3”:  
Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.
- “CCI”:  
Significam as cédulas de crédito imobiliário integrais, emitidas pela Emissora por meio desta Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei 10.931/04, representativa de 100% (cem por cento) dos Direitos Creditórios Imobiliários.
- “Cessão Fiduciária de Recebíveis”:  
A cessão fiduciária dos Recebíveis constituída pela Bernoulli e pela Ouvidor, em favor da Securitizadora, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, nos termos do art. 66-B Lei 4.728/65, bem como dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/97, constituída como garantia ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas e seus eventuais aditamentos.
- “CNPJ/ME”:  
Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
- “Código Civil”:  
Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
- “Código de Processo Civil”:  
Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

“ <u>Contas Vinculadas</u> ”:	A Conta vinculada Bernoulli e a Conta Vinculada Ouvidor quando referidas em conjunto.
“ <u>Conta Vinculada Bernoulli</u> ”:	Significa a conta vinculada onde transitará exclusivamente os Recebíveis pagos pelos Clientes, de titularidade da Bernoulli, e todos os recursos disponíveis depositados na Conta nº 01327-5, Agência 0001, perante o Banco Depositário, de titularidade da Bernoulli.
“ <u>Conta Vinculada Ouvidor</u> ”:	Significa a conta vinculada onde transitará exclusivamente os Recebíveis pagos pelos Clientes, de titularidade da Ouvidor, e todos os recursos disponíveis depositados na Conta nº 35713-6, Agência 0001, perante o Banco Depositário de titularidade da Ouvidor.
“ <u>Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”:	o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Bernoulli e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Ouvidor, quando referidos em conjunto.
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Bernoulli</u> ”:	o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia” celebrado nesta data entre a Welt a Bernoulli e a Securitizadora e seus eventuais aditamentos.
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Ouvidor</u> ”:	o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia” celebrado nesta data entre a Welt, a Ouvidor e a Securitizadora e seus eventuais aditamentos.
“ <u>Contrato de Cessão Fiduciária</u> ”:	o “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças”, celebrado nesta data entre a Bernoulli, a Ouvidor e a Fiduciária, para cessão fiduciária dos Recebíveis e das Contas Vinculadas e seus eventuais aditamentos.
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”:	O “ <i>Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 33ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização</i> ”, celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder, para reger a forma de distribuição dos CRI, nos termos da Instrução CVM 476 e seus eventuais aditamentos.
“ <u>Coordenador Líder</u> ”:	<b>A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira, com escritório na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre

Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.

“CRI”: Significa os certificados de recebíveis imobiliários integrantes das 1ª e 2ª Séries da 33ª emissão da Securitizadora, emitidos sob a forma nominativa e escritural, na forma e condições estabelecidas no Termo de Securitização.

“CVM”: Significa a Comissão de Valores Mobiliários.

“Direitos Creditórios Imobiliários”: Direitos Creditórios Imobiliários Bernoulli e Direitos Creditórios Imobiliários Ouvidor, quando referidos em conjunto.

Os direitos creditórios imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Bernoulli, que compreendem a obrigação de pagamento pela Bernoulli do Valor Nominal Unitário Atualizado e da Remuneração (conforme definidos no Instrumento de Emissão Bernoulli), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Bernoulli por força das Notas Comerciais Bernoulli, 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 do Instrumento de Emissão Bernoulli.

“Direitos Creditórios Imobiliários Bernoulli”:

Os direitos creditórios imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Ouvidor, que compreendem a obrigação de pagamento pela Ouvidor do Valor Nominal Unitário Atualizado e da Remuneração (conforme definidos no Instrumento de Emissão Ouvidor), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Bernoulli por força das Notas Comerciais Ouvidor, 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 do Instrumento de Emissão Ouvidor.

“Direitos Creditórios Imobiliários Ouvidor”:

“Dia(s) Útil(eis)”: Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

“Documentos da Operação”: Os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) o Instrumento de Emissão Bernoulli; (ii) o Instrumento de Emissão Ouvidor; (iii) os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária; (v) a Escritura de Emissão de CCI;

(vi) o Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) os contratos de Conta Vinculada; (ix) os Boletins de Subscrição; e os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Operação que venham a ser celebrados.

“Devedoras”

Bernoulli e Ouvidor, quando referidas em conjunto.

“Emissora” ou “Securitizadora”: Significa a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, conforme qualificada no preâmbulo acima.

“Escritura de Emissão de CCI”: Significa o presente “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” e seus eventuais aditamentos.

“EMAM”:

**EMAM PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 807, 23º andar – conjunto 2315, CEP 01311-915, inscrita no CNPJ/ME sob nº 36.475.062/0001-05, neste ato representada na forma do seu contrato social.

“Fiadores”:

Significa quando em conjunto a Welt, EMAM, Ilumine, Sr. Elvio, Sr. Hugo e Bernoulli ou Ouvidor de forma cruzada, nos Instrumentos de Emissão.

“Fundo de Despesas”:

O fundo de despesas a ser constituído para cobrir as despesas relacionadas às Notas Comerciais e aos CRI, inclusive quanto à emissão dos CRI, conforme previsto nos Instrumentos de Emissão, mediante a retenção, pela Emissora, do preço de integralização das Notas Comerciais, por conta e ordem das Devedoras, do Valor Inicial do Fundo de Despesas.

Nos termos dos Instrumentos de Emissão, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, as Devedoras, ou os Fiadores estarão obrigados a recompor o Fundo de Despesas de forma a atingir, pelo menos, o Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contado do recebimento da notificação encaminhada pela Emissora às Devedoras.

“ <u>Fundo de Obras</u> ”:	Corresponde ao fundo de obras que será constituído com recursos da integralização das Notas Comerciais ou, na hipótese de recomposição, se for necessário, mediante aporte pela Emissora ou pelos Fiadores, e poderão ser investidos nos Investimentos Permitidos, no valor de R\$ 22.455.987,90 (vinte e dois milhões, quatrocentos e cinquenta e cinco mil, novecentos e oitenta e sete reais e noventa centavos) (“ <u>Valor Inicial do Fundo de Obras</u> ”), montante este correspondente ao valor necessário para execução das obras do Empreendimento Imobiliário, conforme validado e informado pelo relatório elaborado pelo Grupo Energia.
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”:	Corresponde ao fundo de reserva no montante de R\$ 2.098.090,09 (dois milhões, noventa e oito mil, noventa reais, e nove centavos), (“ <u>Valor Inicial do Fundo de Reserva</u> ”), em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que o Fundo de Reserva deverá corresponder, a todo e qualquer momento até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, ao montante equivalente as 3 (três) próximas parcelas vincendas de Remuneração e Amortização das Notas Comerciais, conforme calculado pela Emissora (“ <u>Montante Mínimo do Fundo de Reserva</u> ”).
“ <u>Ilumine</u> ”:	<b>ILUMINE PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , sociedade empresária, com sede na cidade de Goiânia, no estado de Goiás, na Av. E, nº 1470, quadra B29-A Lote I sala 1105, Edifício Juscelino Kubitschek, Jardim Goiás, CEP 74.810-030, inscrita no CNPJ/ME sob nº33.826.296/0001-53.
“ <u>Garantias</u> ”:	Significam a Alienação Fiduciária de Quotas, a Fiança prestada pelos Fiadores, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e das Contas Vinculadas objeto do Contrato de Cessão Fiduciária, quando mencionados em conjunto.
“ <u>IGPM/FGV</u> ”:	Significa o Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>Instrumentos de Emissão</u> ”:	O Instrumento de Emissão Bernoulli e o Instrumento de Emissão Ouvidor, quando referidos em conjunto.
“ <u>Instrumento de Emissão Bernoulli</u> ” :	“ <i>Instrumento Particular da 1ª emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada da Bernoulli Energia Ltda.</i> ”, celebrado em 05 de agosto de 2022, entre a Bernoulli na qualidade de emissora, a Securitizadora na qualidade de credora e os Fiadores e seus eventuais aditamentos.

<p>“<u>Instrumento de Emissão Bernoulli</u>”:</p>	<p>“<i>Instrumento Particular da 1ª emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada da Ouvidor Energia Ltda.</i>” celebrado em 05 de agosto de 2022, entre a Ouvidor, na qualidade de emissora, a Securitizadora na qualidade de credora e os Fiadores e seus eventuais aditamentos.</p>
<p>“<u>Instituição Custodiante</u>”:</p>	<p>Significa <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>, conforme acima qualificada.</p>
<p>“<u>IPCA/IBGE</u>”:</p>	<p>Significa o Índice Nacional de Preços do Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.</p>
<p>“<u>Lei 10.931/04</u>”:</p>	<p>Significa a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.</p>
<p>“<u>Lei 14.430</u>”</p>	<p>Significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.</p>
<p>“<u>Obrigações Garantidas</u>”:</p>	<p>Significam a totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora em razão dos CRI e dos Instrumentos de Emissão, bem como dos demais Documentos da Operação, incluindo, mas sem se limitar, o respectivo valor nominal unitário atualizado e remuneração, e o saldo devedor dos CRI, bem como a todos e quaisquer valores devidos a qualquer título, e todos os custos e despesas para fins da cobrança dos créditos oriundos dos Instrumentos de Emissão, e da excussão das Garantias, incluindo encargos moratórios, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora e/ou pelos titulares dos CRI.</p>
<p>“<u>Ouvidor</u>”:</p>	<p><b>OUVIDOR ENERGIA LTDA</b>, sociedade empresária, com sede na cidade de Cumari, no estado de Goiás, na Rod BR 050, Fazenda Casados, s/n, KM 359, Zona Rural, CEP 75.760-000, inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 36.889.539/0001-90.</p>
<p>“<u>Recebíveis</u>”:</p>	<p>Significa 100% (cem por cento) dos direitos creditórios presente e futuros, celebrados ou que venham a ser celebrados, decorrentes (i) de contratos de locação das Centrais Geradoras Hidrelétricas; (ii) de contratos de locação ou arrendamento de parte do imóvel em posse da Bernoulli e/ou Ouvidor, para fins de aderir ao sistema de</p>

compensação de energia elétrica; e (iii) de contratos de fornecimento de energia, relacionados e a serem relacionados no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária, cedidos pela Bernoulli e pela Ouvidor em garantia das Obrigações Garantidas, incluindo seus eventuais e respectivos frutos, acessórios e rendimentos.

“Resolução CVM nº 60”:

Significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

“Sr. Elvio”:

**ELVIO JOSÉ MACHADO**, brasileiro, empresário casado, com residência na Rua Quatá, nº 181, apartamento 211, Vila Olímpia, CEP 04546-040, cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, portador da carteira de identidade nº 501.459, expedida por PC/GO, inscrito no CPF/ME sob nº 333.300.261-20.

“Sr. Hugo”:

**HUGO CARVALHO**, brasileiro, empresário, casado, residente e domiciliado na Rua B7, s/n, Quadra 1B, lote 1, Bairro Jardins Paris, CEP 74885-612, na cidade de Goiânia, estado de Goiás, portador da carteira de identidade RG nº 3.126.748 SESP/GO, inscrito no CPF/ME sob o nº 587.150.961-49.

“Termo de Securitização”:

Significa o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 33ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*”, firmado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário e seus eventuais aditamentos.

“Titular da CCI”:

Significa o detentor da CCI emitida por meio da presente Escritura de Emissão de CCI.

“Welt”:

**WELT ENERGIA LTDA**, sociedade empresária, com sede na cidade de Goiânia, no estado de Goiás, na Av. E, nº 1470, quadra B29-A Lote I sala 1102, Edifício JK New Anexo Concept Business, Jardim Goiás, CEP 74.810-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.696.542/0001-79.

1.2. Os termos iniciados em letra maiúscula e não expressamente definidos nesta Escritura de Emissão de CCI, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI**

2.1. Representação dos Créditos Imobiliários: O objeto da presente Escritura de Emissão de CCI é a emissão das CCI, pela Emissora, representativas da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, os quais são de titularidade da Emissora, nos termos dos Instrumentos de Emissão, para posterior

vinculação à sua emissão de CRI.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA CCI**

3.1. Valor da Emissão: O valor total da emissão, nesta data, é de R\$ 99.741.559,11 (noventa nove milhões, setecentos e quarenta e um mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e onze centavos) corresponde ao somatório das parcelas previstas nos termos dos Instrumento de Emissão, que corresponde a 100% (cem por cento) dos Direitos Creditórios Imobiliários.

3.2. Quantidade: São emitidas, nesta data, 2 (duas) CCI, integrais, representativas da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários.

3.3. Série e Número: As CCI terão a série e o número indicados no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.4. Prazo e Datas de Vencimento: As CCI terão o prazo e a data de vencimento especificadas no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.5. Forma: As CCI serão emitidas sob a forma escritural.

3.6. Custódia: As CCI serão custodiadas pela Instituição Custodiante.

3.6.1 A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no sistema de negociação da B3, considerando as informações encaminhadas pela Emissora em arquivo excel hábil para tanto.

3.6.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar, mediante recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo Titular da CCI à Instituição Custodiante, a titularidade das CCI ora emitidas.

3.6.3. A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora e/ou da Cedente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora, pela Cedente e/ou por terceiros, a seu pedido, para basear suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela adimplência da CCI.

3.6.4. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão de CCI e nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completeza das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações da Escritura de Emissão de CCI e dos demais Documentos da Operação.

- 3.7. Negociação: Para fins de negociação, as CCI serão registradas pela Instituição Custodiante na B3.
- 3.8. Recompra: Os Direitos Creditórios Imobiliários vinculados às CCI estão sujeitos à recompra, nos termos indicados na Cláusula Quarta do Contrato de Cessão.
- 3.9. Local e Forma de Pagamento: Os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI deverão ser pagos à Emissora pela Bernoulli e pela Ouvidor de acordo com os respectivos Instrumentos de Emissão.
- 3.10. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios das CCI são aqueles descritos no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI, conforme previstos nos Contratos de Arrendamento.
- 3.11. Atualização Monetária: Os Direitos Creditórios Imobiliários não serão atualizados monetariamente por nenhum índice.
- 3.12. Imóveis Vinculados aos Créditos Imobiliários: Os Imóveis vinculado aos Créditos Imobiliários representado pelas CCI são aqueles indicados no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.13. Documentos Comprobatórios: A Instituição Custodiante será responsável pela guarda de (i) 01 (uma) via original emitida eletronicamente da presente Escritura de Emissão de CCI, (ii) uma via digital dos Instrumentos de Emissão, (iii) uma via original do Termo de Securitização, e (iv) eventuais aditamentos, devidamente registrados, dos documentos (i), (ii) e (iii) acima. A Emissora deverá disponibilizar à Instituição Custodiante uma via original emitida eletronicamente desta Escritura de Emissão de CCI e de eventuais futuros aditamentos, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura destes.
- 3.14. As CCI representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários não contam com garantia real imobiliária.
- 3.15. A cessão ou transferência da titularidade das CCI abrangerá todos os seus acessórios e poderá ser realizada por meio de sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil, conforme previsto no caput do artigo 22 da Lei 10.931/04 e no artigo 287 do Código Civil.

#### **CLÁUSULA QUARTA – CUSTÓDIA DA CCI**

- 4.1. A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no sistema da B3, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, bem como pela guarda física ou digital, conforme o caso, de 01 (uma) via original da presente Escritura de Emissão de CCI.
- 4.2. Na hipótese de qualquer alteração dos Direitos Creditórios Imobiliários que impacte as CCI ora emitidas, a Instituição Custodiante, após o recebimento das vias originais dos documentos

comprobatórios e de 01 (uma) via original do aditivo à presente Escritura de Emissão de CCI, procederá às alterações das características das CCI no sistema da B3.

4.3. Adicionalmente, esta Escritura de Emissão de CCI poderá ser alterada, independentemente de assembleia geral de titulares de CRI: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento de exigências da CVM, B3 ou Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – ANBIMA; (ii) quando da necessidade de atendimento a exigências de cartórios de registro de imóveis, juntas comerciais ou cartórios de registro de títulos e documentos; (iii) em virtude da correção de erros formais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e/ou (iv) quando da necessidade de atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; ou (v) em caso de alterações já previstas nos Documentos da Operação.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DA CESSÃO DA CCI**

5.1. A aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Emissora foi formalizada por meio da subscrição das Notas Comerciais.

5.3. A subscrição dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI abrange a totalidade dos respectivos acessórios, tais como garantias, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados à Emissora, ficando o Titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI.

5.4. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931/04 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

6.1. Tolerância: A eventual tolerância ou concessão do Titular da CCI no exercício de qualquer direito que lhe for conferido não importará alteração contratual ou novação e nem o impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhe são assegurados na presente Escritura de Emissão de CCI ou na lei.

6.2. Divisibilidade: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Emissora a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

6.3. Sucessão: A presente Escritura de Emissão de CCI é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral

cumprimento.

6.4. Título Executivo: Para fins de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, bem como das obrigações deles oriundas, considera-se a CCI título executivo extrajudicial, de acordo com o artigo 20 da Lei 10.931/04 e 784 do Código de Processo Civil, exigíveis pelo valor apurado de acordo com as cláusulas pactuadas nesta Escritura de Emissão de CCI.

6.5. Despesas e Tributos: São de responsabilidade exclusiva da Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, com os recursos do Fundo de Despesas, todas as despesas relativas a esta Escritura de Emissão de CCI, bem como as despesas iniciais de custódia, registro e uso do terminal das CCI pela Instituição Custodiante, e seus honorários, e as despesas relativas à manutenção das CCI nos sistemas de registro e negociação administrados pela B3 e a eventuais aditamentos à CCI, bem como as eventuais despesas de locomoção, estadia e alimentação das partes para obtenção das assinaturas dos representantes legais das partes nesta Escritura de Emissão de CCI, desde que efetivamente comprovadas e previamente aprovadas, conforme previsto nesta Escritura de Emissão.

6.6. Securitização: A Emissora declara que esta Escritura de Emissão de CCI integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários ocorrida por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistêmica de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

6.7. A Instituição Custodiante fará jus às seguintes remunerações:

(i) pela implantação, registro e eventual aditamento da CCI, será devido o valor único de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI; e

(ii) pela custódia da CCI, serão devidas parcelas trimestrais no valor de R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais), totalizando o valor anual de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI, e as seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes. As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

6.7.1. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

6.7.2. A remuneração da Instituição Custodiante prevista nesta cláusula não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, registradora e negociadora

das CCI durante a implantação e vigência de tais serviços, as quais serão arcadas pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, desde que prévia e expressamente aprovadas pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, devendo a Securitizadora realizar o reembolso à Instituição Custodiante, o mesmo será realizado exclusivamente com os recursos do Fundo de Despesas. Tais faturas serão emitidas diretamente em nome da Cedente, serão pagas por conta e ordem da Cedente, pela Securitizadora, com os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários, do Fundo de Despesas e/ou com os recursos do Patrimônio Separado. As despesas aqui mencionadas não incluem publicações em geral, notificações, viagens, transporte, alimentação e estadias, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, extração de certidões, fotocópias, digitalizações e envio de documentos.

6.8. Assinatura Eletrônica: As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica da presente Escritura de Emissão de CCI e de quaisquer aditivos à presente, mediante folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme Medida Provisória n. 2.200-2/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, essa Escritura de Emissão de CCI (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DO FORO**

7.1. Para dirimir quaisquer conflitos oriundos da interpretação ou execução desta Escritura de Emissão de CCI, as partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, no Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Firmam a presente Escritura de Emissão de CCI em 1 (uma) via digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 05 de agosto de 2022.

*(Restante da página intencionalmente deixado em branco)*

*(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças)*

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

\_\_\_\_\_  
Nome: Pedro Paulo Oliveira de Moraes  
CPF: 222.043.388-93  
e-mail: pedro@virgo.inc

\_\_\_\_\_  
Nome: Luisa Herkenhoff Mis  
CPF: 122.277.507-74  
e-mail: luisa.herkenhoss@virgo.inc

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome: Ricardo Lucas Dara da Silva  
CPF: 394.911.448-39  
e-mail: scc@oliveiratrust.com.br

\_\_\_\_\_  
Nome: Edgard Machado Macedo  
CPF: 341.499.308-21  
e-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

Testemunhas:

**1.** \_\_\_\_\_  
Nome: Julia Bernardes Cunha  
CPF: 046.280.851-37  
E-mail: julia.cunha@xpi.com.br

**2.** \_\_\_\_\_  
Nome: William Seiti Nakano Alvarenga  
CPF: 438.887.358-66  
E-mail: william.alvarenga@virgo.inc

(Anexo I Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças)

**ANEXO I**  
**DESCRIÇÃO DAS CCI**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>	<b>DATA DE EMISSÃO:</b> 16 de agosto de 2022.
--------------------------------------	---

<b>SÉRIE:</b> 1	<b>NÚMERO:</b> 1	<b>TIPO DE CCI:</b> Integral
-----------------	------------------	------------------------------

**1. EMISSORA: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, Conj. 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.769.451/0001-08. (“Emissora”)

**2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34.

**3. DEVEDORA BERNOULLI ENERGIA LTDA**, sociedade empresária, com sede na cidade de Quirinópolis, no estado de Goiás, na Rod GO 164, Fazenda Paredão, s/n, KM 663, Zona Rural, CEP 75.860-000, inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 36.891.388/0001-05 (“Bernoulli”).

**4. TÍTULO:** *Instrumento Particular da 1ª emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada da Bernoulli Energia Ltda* celebrado em 05 de agosto de 2022, entre a Bernoulli, a Emissora e Ouvidor Energia Ltda, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.889.539/0001-90 (“Ouvidor”), Welt Energia Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.696.542/0001-79 (“Welt Energia”), EMAM Participações Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.475.062/0001-05 (“EMAM”), Ilumine Participações Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.826.296/0001-53 (“Ilumine”), Elvio José Machado, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº 333.300.261-20 (“Sr. Elvio”), Hugo Carvalho, inscrito no CPF/ME sob o nº 587.150.961-49 (“Sr. Hugo” e, quando em conjunto com Ouvidor, a Welt Energia, EMAM, Ilumine, Sr. Elvio e Sr. Hugo, os “Fiadores”).

**5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** R\$ 65.867.067,33 (sessenta e cinco milhões, oitocentos e sessenta e sete mil, sessenta e sete reais e trinta e três centavos), considerando a somatória das parcelas devidas

**6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Localizado na Rodovia GO 164, KM 663, Fazenda Paredão, Zona Rural de Quirinópolis, no estado de Goiás, CEP 75.860-000, registrado sob as matrículas 16.666 e 20.043, perante o Tabelionato 1º de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Quirinópolis/GO.

**7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO**

7.1. PRAZO:	4.378 (quatro mil trezentos e setenta e oito) dias corridos, com vencimento em 11 de agosto de 2034.
7.2. TAXA DE JUROS REMUNERATÓRIOS:	Juros mensais, sem carência, conforme estabelecido no Instrumento de Emissão Bernoulli
7.3. VALOR TOTAL:	R\$ 65.867.067,33 (sessenta e cinco milhões, oitocentos e sessenta e sete mil, sessenta e sete reais e trinta e três centavos), considerando a somatória das parcelas devidas
7.4. FORMA DE REAJUSTE:	IPCA/IBGE
7.5. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO:	13 de setembro de 2022
7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	11 de agosto de 2034
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	(i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Mensal.
7.9. LOCAL DE EMISSÃO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

**8. GARANTIAS:** N/A

**9. FLUXO DE PAGAMENTO:** Mensal

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>	<b>DATA DE EMISSÃO:</b> 16 de agosto de 2022.
--------------------------------------	---

<b>SÉRIE:</b> 1	<b>NÚMERO:</b> 2	<b>TIPO DE CCI:</b> Integral
-----------------	------------------	------------------------------

**1. EMISSORA: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, Conj. 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.769.451/0001-08.(“Emissora”)

**2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34.

**3. DEVEDORA OUIDOR ENERGIA LTDA**, sociedade empresária, com sede na cidade de Cumari, no estado de Goiás, na Rod BR 050, Fazenda Casados, s/n, KM 359, Zona Rural, CEP 75.760-000, inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 36.889.539/0001-90, neste ato representada na forma do seu contrato social

**4. TÍTULO:** *Instrumento Particular da 1ª emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada da Ouvidor Energia Ltda* celebrado em 05 de agosto de 2022, entre a Ouvidor, a Emissora e Bernoulli Energia Ltda, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.891.388/0001-05 (“Bernoulli”), Welt Energia Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.696.542/0001-79 (“Welt Energia”), EMAM Participações Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.475.062/0001-05 (“EMAM”), Ilumine Participações Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.826.296/0001-53 (“Ilumine”), Elvio José Machado, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº 333.300.261-20 (“Sr. Elvio”), Hugo Carvalho, inscrito no CPF/ ME sob o nº 587.150.961-49 (“Sr. Hugo” e, quando em conjunto com Bernoulli, Welt Energia, EMAM, Ilumine, Sr. Elvio e Sr. Hugo, os “Fiadores”).

**5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** R\$ 33.874.491,77 (trinta e três milhões, oitocentos e setenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e um reais e setenta e sete centavos), considerando a somatória das parcelas devidas

**6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Localizado na Rodovia BR 050, KM 359, Fazenda Casados, Zona Rural, na cidade de Cumari, no estado de Goiás, CEP 75.760-0000, registrado sob a matrícula 2308 do Cartório de Registro de Imóveis e seus anexos da Comarca de Cumari/GO.

<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
7.1. PRAZO:	4.378 (quatro mil trezentos e setenta e oito) dias corridos, com vencimento em 11 de agosto de 2034.
7.2. TAXA DE JUROS REMUNERATÓRIOS:	Juros mensais, sem carência, conforme estabelecido no Instrumento de Emissão Ouvidor.

7.3. VALOR TOTAL:	R\$ 33.874.491,77 (trinta e três milhões, oitocentos e setenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e um reais e setenta e sete centavos), considerando a somatória das parcelas devidas
7.4. FORMA DE REAJUSTE:	IPCA/IBGE
7.5. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO:	13 de setembro de 2022
7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	11 de agosto de 2034
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	(i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Mensal.
7.9. LOCAL DE EMISSÃO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.