Imóveis Estevam Assis uni sua empresa à Harmonia Urbanismo

Ex-dono do Bretas eleva aposta em loteamentos

Maria Luíza Filgueiras
De São Paulo

Depois de vender a rede de supermercados Bretas, há 10 anos, o empresário mineiro Estevam de Assis e a família continuaram donos de imóveis alugados para as lojas e outros comércios. Aos poucos, foram aumentando a aposta no mercado imobiliário e agora decidiram fazer uma fusão no ramo de loteamentos. A fusão uni a Nova Bairros Planejados, que pertence à família, com a Harmonia Urbanismo, companhia fundada e tocada pelos irmãos Pedro e João Maurício Roriz e em que Assis já era um dos acionistas.

Juntando forças e trajetórias, a Nova Harmonia Bairros Planejados nasce com atuação em sete estados e um histórico de 37 mil lotes lançados. "Como fazemos bairros planejados, são mais 20 milhões de m² já urbanizados, e uma soma de banco de terrenos que nos dá capacidade para lançamento de 44 mil lotes", diz Pedro Roriz, presidente da nova companhia. "A sinergia das duas empresas vai trazer ganho de escala, com uma estrutura administrativa só, e uma carteira de recebíveis que é 100% própria."

Os sócios não revelam as cifras do negócio, como receita e lucro, por estarem em fase final de auditoria. Segundo o presidente, o foco são cidades com pelo menos 75 mil habitantes e os loteamentos trabalham com públicos de classe A, B e C. A fusão deve dar força à companhia para entrar em mercado mais disputados, como Rio e São Paulo.

Os irmãos Roriz abriram a empresa de desenvolvimento urbano Harmonia há 10 anos, quando moravam no Tocantins. Naturais de Goiânia, queriam expandir para outros estados. A oportunidade surgiu de forma inusitada. Assim como a família Assis, a família Roriz é atuante em projetos sociais — a mãe de Pedro e João Maurício fundou no Tocantins unidades da Fazenda da Esperança, comunidade terapêutica ligada à Igreja Católica para tratamento de dependentes químicos. Assis é benfeitor do instituto há anos — a maior parte de seu tempo e de seu patrimônio são destinados a obras sociais e religiosas, e particularmente às unidades da Fazenda da Esperança em Minas Gerais.

"Meus pais fundaram o armazém em 1954 e ficamos a vida toda tocando o Bretas, até vender para os chilenos da Cencosud em 2010. Começamos a comprar terreno para guardar, ver o que fazia com eles depois, já tínhamos alguns imóveis de lojas que rendiam aluguel e fomos abrindo outras frentes com um ou outro parceiro", conta Estevam de Assis. "Mas uma dessas parcerias não estava dando muito certo, e eu sou amigo da mãe dos meninos e sabia que eles estavam indo bem, eram dois rapazes com menos de 30 anos e que precisavam de capital para crescer."

Assis investiu na Harmonia e também investiu na Nova, uma dessas sociedades do portfólio do grupo São Francisco de Assis (SFA), criada com a família Rosa, de Brasília. As duas companhias faziam basicamente a mesma coisa, mas em regiões geográficas diferentes, e a Harmonia já tinha tomado mais fôlego — expandido para o Maranhão, Goiás, Piauí e Minas.

"Quando começamos a fazer incorporação, tínhamos outra atividade principal, que era nossa agência de publicidade. Mas em três anos o negócio secundário passou na frente e foi quando conhecemos o Estevam", conta João Maurício Roriz.

O grupo SFA também investe em shoppings, hotéis, faculdades e voltou ao consumo com uma rede de atacarejo. O Novo Atacarejo tem cinco lojas em Pernambuco e planejamento para 15 unidades até 2023. Segundo Assis, considerando os resultados anualizados, o Novo já faturaria R$ 1 bilhão. A rede é administrada no dia a dia por Daniel Costa, executivo de 37 anos, e já soma 1,5 mil funcionários. Dois sobrinhos de Assis também participam da gestão do atacarejo. No ramo de shoppings, a SFA Malls é dona de sete empreendimentos.

"O que varejo e mercado imobiliário têm em comum é que o principal é descobrir quem vai pilotar. Quando eu era menino se falava muito do Rockefeller, que dizia que o melhor negócio do mundo era um poço de petróleo bem administrado", diz Assis, em referência ao magnata americano do setor de óleo e gás. "A gente que vem do mundo de negócios sabe que se achar alguém que tem um dom, consegue gerar riqueza. Eu gasto 80% do meu tempo com as coisas da igreja e a função da família nos negócios hoje é muito mais capitalizar as empresas e ser anjo da guarda para os meninos não caírem no buraco. Mas fazer acontecer tem que ser com os jovens."

João Maurício diz que aprenderam com Assis o rígido controle custos do negócio. "O mercado imobiliário é um negócio de margens mais altas, mas absorvermos esse controle de varejista, que segura as contas na unha", diz o executivo, vice-presidente da Nova Harmonia.

Segundo ele, isso passa também pelo entendimento entre o que é gasto e o que é investimento. "Quando entregamos um bairro planejado, a responsabilidade de ruas e áreas públicas é das prefeituras ou das concessionárias, mas nós sempre prevemos um custo de manutenção", diz. "Manter o meio-fio pintado, a roçagem em dia, ajuda a manter o bairro valorizado, então não é despesa, e sim investimento. Como os clientes pagam em 15 anos, conseguem ver valor no lote deles e na vizinhança e isso ajuda até no recebimento em dia das parcelas."

DIVULGAÇÃO

Pedro Roriz, fundador da Harmonia Urbanismo, será o presidente da nova companhia que surge da fusão com a Nova Bairros Planejados, da família de Assis

Curta

Vendas de papelão sobem

As expedições de papelão ondulado seguiram em expansão em novembro, embora em ritmo mais lento do que o visto nos meses anteriores, e foram recorde para os meses de novembro, segundo dados preliminares da Associação Brasileira do Papelão Ondulado (ABPO). Conforme a prévia da entidade, no mês passado, as expedições de caixas, chapas e acessórios de papelão alcançaram 337,5 mil toneladas, com crescimento de 4,2% em relação a novembro de 2019. Frente a outubro, porém, houve recuo de 6,8%. Essa é a primeira queda, nessa base de comparação, desde maio. A coordenadora das Sondagens da FGV/Ibre, Viviane Seda Bittencourt, aponta que as expedições por dia útil também subiram 4,2% em novembro na comparação anual, diante do mesmo número de dias úteis, a 14.063 toneladas.

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Companhia Aberta - CNPJ nº 09.346.601/0001-25 - NIRE 35.300.351.452

Ata da Reunião Extraordinária do Conselho de Administração realizada em 4 de dezembro de 2020

1. Data, Hora e Local. Aos 4 (quatro) de dezembro de 2020, por meio eletrônico, sendo tida como realizada às 14h00, na sede da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3" ou "Companhia") localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro. **2. Presenças**. Srs. Antonio Carlos Quintella - Presidente, Ana Carla Abrão Costa, Claudia Farkouh Prado, Edgar da Silva Ramos, Eduardo Mazzilli de Vassimon, Florian Bartunek, Guilherme Affonso Ferreira, José de Menezes Berenguer, José Lucas Ferreira de Melo, José Roberto Machado Filho e Mauricio Machado de Minas - Conselheiros. **3. Mesa**. Sr. Antonio Carlos Quintella - Presidente; e Sra. Iael Lukower - Secretária. **4. Ordem do Dia**. Deliberar sobre (i) a realização da 4ª (quarta) emissão, para colocação privada, de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, da Companhia ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"); (ii) a celebração, pela Companhia, de todos e quaisquer instrumentos necessários à emissão das Debêntures e dos certificados de recebíveis imobiliários das 155ª (centésima quinquagésima quinta) e 156ª (centésima quinquagésima sexta) séries da 4ª (quarta) emissão da ISEC Securitizadora S.A. ("CRI" e "Securitizadora", respectivamente), que serão emitidos com lastro nos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, a serem objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei de Mercado de Valores Mobiliários"), da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Oferta dos CRI"), incluindo, mas não se limitando, aos seguintes contratos: (a) o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da 4ª (Quarta) Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão*" ("Escritura de Emissão") a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora; e (b) o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, das 155ª e 156ª Séries da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*" ("Contrato de Distribuição") a ser celebrado entre a Companhia, a Securitizadora e instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente autorizados a operar no mercado de capitais, na qualidade de coordenadores da Oferta dos CRI ("Coordenadores"); (iii) a autorização à Diretoria da Companhia, e/ou aos seus procuradores, conforme o caso, para praticar todo e qualquer ato e assinar todo e qualquer documento necessário à implementação e à realização da Emissão e da Oferta dos CRI, bem como à formalização das matérias tratadas nos itens (i) e (ii) acima, incluindo, mas não se limitando a: (a) contratação dos prestadores de serviços relacionados à realização da Emissão e da Oferta dos CRI; e (b) negociação e assinatura dos instrumentos (inclusive eventuais aditamentos, distratos, notificações, procurações, entre outros) necessários à realização da Emissão e da Oferta dos CRI; e (iv) a ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia relacionados às deliberações acima. **5. Deliberações**. Tomadas por unanimidade de votos e sem ressalvas, com base nos documentos de suporte que estão arquivados na sede da Companhia, havendo-se autorizado a lavratura da presente ata na forma de sumário: **5.1.** Aprovar a realização da Emissão, com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas por meio da celebração da Escritura de Emissão: I. *Destinação dos Recursos*. Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Companhia, observada a data limite a ser prevista na Escritura de Emissão, em sua integralidade, única e exclusivamente para: (a) o pagamento de gastos, custos, despesas e investimentos ainda não incorridos pela Companhia, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de unidades de negócios da Companhia localizadas em imóveis a serem identificados na Escritura de Emissão ("Imóveis Lastro"), conforme cronograma indicativo e a forma de utilização e proporção da destinação dos recursos a serem previstos na Escritura de Emissão, respectivamente; e (b) o reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, já incorridos diretamente pela Companhia nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma dos Imóveis Lastro, observados os custos e despesas de reembolso referentes a cada um deles, a serem previstos na Escritura de Emissão; II. *Prazo de Subscrição*. Respeitado o atendimento dos requisitos a serem previstos na Escritura de Emissão, as Debêntures serão subscritas pela Securitizadora, por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures ("Boletim de Subscrição das Debêntures"), em uma única data, qual seja, na Data de Emissão (conforme definido abaixo), pelo que, a partir de tal data, constarão do patrimônio separado da Securitizadora, nos termos dos artigos 9º, 10 e 11 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, ainda que não tenha havido a integralização das mesmas; III. *Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização*. As Debêntures de cada uma das séries serão subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, podendo contar com ágio ou deságio, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou o deságio, conforme o caso, será o mesmo para todas as Debêntures da respectiva série, (i) pelo seu Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo), na primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo) de cada série ("Primeira Data de Integralização"), ou (ii) em caso de integralização das Debêntures posterior à Primeira Data de Integralização, (a) com relação às Debêntures DI, pelo Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo) das Debêntures DI, acrescido da Remuneração DI (conforme definido abaixo), calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures DI até a efetiva integralização, e (b) com relação às Debêntures IPCA, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA (conforme definido abaixo), acrescido da Remuneração IPCA (conforme definido abaixo), calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA até a efetiva integralização ("Preço de Integralização das Debêntures"), por meio de Transferência Eletrônica Disponível - TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, em conta corrente de titularidade da Companhia, nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI, para os recursos oriundos da integralização dos CRI recebidos pela Securitizadora até às 16:00 (dezesseis) horas (inclusive), considerando o horário local da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso a integralização ocorra a partir de 16:00 (dezesseis) horas (exclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária (cada uma, uma "Data de Integralização"), e desde que cumpridas as condições precedentes previstas no Boletim de Subscrição das Debêntures; IV. *Número da Emissão*. As Debêntures representam a 4ª (quarta) emissão de debêntures da Companhia; V. *Número de Séries*. A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, sendo que as debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série são doravante denominadas "Debêntures DI" e as debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série são doravante denominadas "Debêntures IPCA", e serão distribuídas de acordo com o sistema de vasos comunicantes ("Sistema de Vasos Comunicantes"), de modo que a quantidade de séries das Debêntures a serem emitidas, bem como a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série, serão definidas após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimentos a ser conduzido pelos Coordenadores ("Procedimento de *Bookbuilding*"), observado que (i) a 1ª (primeira) série, correspondente às Debêntures DI, poderá não ser emitida, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, e (ii) caso a 1ª (primeira) série, correspondente às Debêntures DI, seja emitida, poderão ser alocadas, no máximo, 50.000 (cinquenta mil) Debêntures na referida série ("Limite de Alocação das Debêntures DI"); VI. *Valor Total da Emissão*. O valor total da Emissão será de R$205.000.000,00 (duzentos e cinco milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo); VII. *Quantidade*. Serão emitidas 205.000 (duzentas e cinco mil) Debêntures. A quantidade de Debêntures a ser emitida para cada uma das séries será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Limite de Alocação das Debêntures DI. **A quantidade de Debêntures alocada em cada série e a quantidade de séries será formalizada por meio de aditamento à Escritura de Emissão, aprovado desde já pela presente reunião**; VIII. *Valor Nominal Unitário*. As Debêntures terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Nominal Unitário"); IX. *Forma e Comprovação de Titularidade*. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de cautelas e certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro no livro de registro de debêntures da Companhia; X. *Conversibilidade*. As Debêntures serão simples, portanto, não conversíveis em ações de emissão da Companhia; XI. *Espécie*. As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, sem garantia e sem preferência; XII. *Data de Emissão*. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será aquela prevista na Escritura de Emissão ("Data de Emissão"); XIII. *Prazo e Data de Vencimento*. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será de 120 (cento e vinte) meses contados da Data de Emissão ("Data de Vencimento"); XIV. *Pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI*. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de amortização extraordinária facultativa das Debêntures, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento; XV. *Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA*. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de amortização extraordinária facultativa das Debêntures, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA (conforme definido abaixo) ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA será amortizado em 3 (três) parcelas ao término do 8º (oitavo) ano, 9º (nono) ano e na Data de Vencimento; XVI. *Remuneração das Debêntures DI*. A remuneração das Debêntures DI será a seguinte: (a) *atualização monetária*: o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI não será atualizado monetariamente; e (b) *juros remuneratórios*: sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, conforme o caso e se aplicável, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Segmento CETIP UTVM, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br), acrescida de sobretaxa de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures DI ou a Data de Pagamento da Remuneração DI (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive ("Remuneração DI"). Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de amortização extraordinária facultativa das Debêntures, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração DI será paga mensalmente a partir da Data de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração DI"). A Remuneração DI será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão; XVII. *Remuneração das Debêntures IPCA*. A remuneração das Debêntures IPCA será a seguinte: (a) *atualização monetária*: o Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, conforme o caso, será atualizado pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a integral liquidação das Debêntures IPCA, de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão ("Atualização Monetária"), sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA"); e (b) *juros remuneratórios*: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso e se aplicável, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e, em qualquer caso, limitado ao maior entre (a) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais, com vencimento em 2028, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (b) 4,10% (quatro inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por dias úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração IPCA (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive ("Remuneração IPCA" e, quando em conjunto com a Remuneração DI, "Remuneração"). Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de amortização extraordinária facultativa das Debêntures, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração IPCA será paga mensalmente a partir da Data de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração IPCA" e, quando em conjunto com a Data de Pagamento da Remuneração DI, "Data de Pagamento da Remuneração"). A Remuneração IPCA será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão. **A taxa final da Remuneração IPCA será formalizada por meio de aditamento à Escritura de Emissão, aprovado desde já pela presente reunião**; XVIII. *Repactuação Programada*. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada; XIX. *Resgate Antecipado Facultativo Total*. A Companhia poderá, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora, realizar, a qualquer tempo a partir, inclusive, de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, de uma ou de ambas as séries ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), com o consequente cancelamento de tais Debêntures. Fica certo e ajustado que não será permitido o resgate parcial de uma das séries ou de ambas as séries, ou seja, a Companhia deverá realizar o resgate total de ambas as séries ou o resgate total de uma das séries. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures DI, a Securitizadora fará jus ao pagamento equivalente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, conforme o caso e se aplicável, acrescido: (a) da Remuneração DI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI ou a Data de Pagamento da Remuneração DI imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total, exclusive; e (b) de prêmio pelo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures DI correspondente a 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, considerando a *duration* remanescente das Debêntures DI na data de Resgate Antecipado Facultativo Total (inclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, conforme o caso e se aplicável, acrescido da Remuneração DI calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI ou a Data de Pagamento da Remuneração DI imediatamente anterior, conforme o caso. O valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI, conforme descrito anteriormente, será calculado por fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA, o valor a ser pago pela Companhia à Securitizadora em relação a cada uma das Debêntures IPCA será equivalente (i) ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, incluindo também a Remuneração IPCA aplicável, calculada *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou da Data de Pagamento Remuneração IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data em que o pagamento efetivamente ocorrer, exclusive; e (ii) de um prêmio calculado como a diferença, positiva, entre (a) o valor determinado conforme fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão, e (b) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, incluindo também a Remuneração IPCA aplicável, calculada *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou da Data de Pagamento da Remuneração IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data em que o pagamento efetivamente ocorrer, exclusive. XX. *Amortização Extraordinária Facultativa*. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora, realizar, nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração a partir, inclusive, de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, amortizações parciais extraordinárias facultativas sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da totalidade das Debêntures DI e/ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado da totalidade das Debêntures IPCA, observado o percentual limite para tanto ("Amortização Extraordinária Facultativa"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures DI, a Securitizadora fará jus ao pagamento equivalente à parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou seu saldo, acrescido: (a) da Remuneração DI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI ou a Data de Pagamento da Remuneração DI imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures DI, exclusive; e (b) de prêmio pela Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures DI correspondente a 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, considerando a *duration* remanescente das Debêntures DI na data de Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre a parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, acrescido da Remuneração DI calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI ou a Data de Pagamento da Remuneração DI imediatamente anterior, conforme o caso. O valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures DI conforme descrito anteriormente, será calculado por fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures IPCA, o valor a ser pago pela Companhia à Securitizadora em relação a cada uma das Debêntures IPCA será equivalente (i) à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, incluindo também a Remuneração IPCA aplicável, calculada *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou da Data de Pagamento Remuneração IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data em que o pagamento efetivamente ocorrer, exclusive; e (ii) de um prêmio calculado como a diferença, positiva, entre (a) o valor determinado conforme fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão, e (b) a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, incluindo também a Remuneração IPCA aplicável, calculada *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou da Data de Pagamento da Remuneração IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data em que o pagamento efetivamente ocorrer, exclusive; XXI. *Oferta Facultativa de Resgate Antecipado*. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, oferta facultativa de resgate antecipado total das Debêntures, de uma ou de ambas as séries, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, que será endereçada diretamente à Securitizadora, na condição de titular das Debêntures, de acordo com os termos e condições a serem previstos na Escritura de Emissão; XXII. *Resgate Antecipado Total*. Exclusivamente na hipótese de a Companhia ser demandada a realizar (i) uma retenção ou uma dedução nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, (ii) o pagamento de penalidade ou acréscimos moratórios em decorrência das retenções ou deduções nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão; ou (iii) um pagamento referente a acréscimo de tributos nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, a Companhia poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Total"). O valor a ser pago pela Companhia a título de Resgate Antecipado Total deverá corresponder ao Preço de Resgate das Debêntures (conforme definido abaixo), não sendo devido qualquer prêmio, desconto ou penalidade; XXIII. *Aquisição Facultativa*. A Companhia não poderá adquirir Debêntures em Circulação; XXIV. *Vencimento Antecipado*. Observados os termos e condições que constarão na Escritura de Emissão, a Securitizadora deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, com relação às Debêntures DI, do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI, acrescido da Remuneração DI, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures DI ou Data de Pagamento de Remuneração DI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Preço de Resgate das Debêntures DI"), e, com relação às Debêntures IPCA, do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração IPCA, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou Data de Pagamento da Remuneração IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Preço de Resgate das Debêntures IPCA" e, quando em conjunto com o Preço de Resgate das Debêntures DI, o "Preço de Resgate das Debêntures"), sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), na ocorrência de qualquer dos eventos de inadimplemento, a serem previstos na Escritura de Emissão; XXV. *Encargos Moratórios*. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia à Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração e Atualização Monetária, conforme aplicável, calculada *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização ou da respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória e não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios"); XXVI. *Defasagem*. Considerando que há um intervalo de 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos valores decorrentes das Debêntures pela Securitizadora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, a Companhia deverá realizar os pagamentos referentes à amortização das Debêntures e à Remuneração, na respectiva conta do patrimônio separado dos CRI, por meio de Transferência Eletrônica Disponível - TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, até às 14:00 (quatorze) horas (inclusive), considerando o horário local da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, da data de pagamento devida. Caso o pagamento, pela Companhia, referido acima, ocorra a partir de 14:00 (quatorze) horas (exclusive), serão considerados 2 (dois) Dias Úteis de intervalo entre o recebimento dos valores decorrentes das Debêntures pela Securitizadora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI; XXVII. *Colocação*. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, e ao registro perante a ANBIMA; XXVIII. *Negociação*. As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação dos patrimônios separados dos CRI, nos termos a serem previstos no termo de securitização dos CRI; e XXIX. *Demais Características*. As demais características das Debêntures e da Oferta encontrar-se-ão descritas na Escritura de Emissão e nos demais documentos a elas pertinentes. **5.2.** Aprovar a celebração, pela Companhia de todos e quaisquer instrumentos necessários à Emissão e à Oferta dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a Escritura de Emissão e o Contrato de Distribuição, bem como eventuais aditamentos a tais documentos. **5.3.** Autorizar a Diretoria da Companhia, e/ou seus procuradores, conforme o caso, para, observadas as condições descritas acima, praticar todo e qualquer ato e assinar todo e qualquer documento necessário à implementação e à realização da Emissão e da Oferta dos CRI, bem como à formalização das matérias tratadas nos itens 5.1 e 5.2 acima, incluindo, mas não se limitando a: (a) contratação dos prestadores de serviços relacionados à realização da Emissão e da Oferta dos CRI; e (b) negociação e assinatura dos instrumentos (inclusive eventuais aditamentos, distratos, notificações, procurações, entre outros) necessários à realização da Emissão e da Oferta dos CRI. Foi autorizado, com a abstenção dos Conselheiros Independentes que possuem vínculo com titulares de Autorização de Acesso, que as instituições financeiras às quais os referidos conselheiros são vinculados poderão ser consultadas e eventualmente contratadas para coordenar a Emissão e a Oferta dos CRI. **5.4.** Ratificar todos os atos já praticados relacionados às deliberações acima. ***6.*** *Encerramento*. Nada mais havendo a ser tratado, lavrou-se a presente ata para aprovação e assinatura de todos os Conselheiros presentes. São Paulo, 4 de dezembro de 2020. Aa. Antonio Carlos Quintella, Ana Carla Abrão Costa, Claudia Farkouh Prado, Edgar da Silva Ramos, Eduardo Mazzilli de Vassimon, Florian Bartunek, Guilherme Affonso Ferreira, José de Menezes Berenguer, José Lucas Ferreira de Melo, José Roberto Machado Filho e Mauricio Machado de Minas. *Esta é cópia fiel da ata que integra o competente livro.* Antonio Carlos Quintella - Presidente, Iael Lukower - Secretária.