**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DA M.E.L HIGIENÓPOLIS PARTICIPAÇÕES SPE S.A.**

**CELEBRADO ENTRE**

**M.E.L HIGIENÓPOLIS PARTICIPAÇÕES SPE S/A**

*na qualidade de Emissora*

e

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*na qualidade de Debenturista*

e

**MONTREAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**LDK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

*na qualidade de Intervenientes Anuentes*

Datado de 3 de setembro de 2020

**SUMÁRIO**

[1. CLÁUSULA PRIMEIRA – AUTORIZAÇÃO 7](#_Toc46327824)

[2. CLÁUSULA SEGUNDA – REQUISITOS DA EMISSÃO 8](#_Toc46327825)

[3. CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO 13](#_Toc46327826)

[4. CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES 19](#_Toc46327827)

[5. CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS 36](#_Toc46327828)

[6. CLÁUSULA SEXTA – VENCIMENTO ANTECIPADO 39](#_Toc46327843)

[7. CLÁUSULA SÉTIMA – ASSEMBLEIA GERAL 47](#_Toc46327844)

[8. CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA 48](#_Toc46327845)

[9. CLÁUSULA NONA – DESPESAS DA EMISSÃO 52](#_Toc46327846)

[10. CLÁUSULA DEZ – DECLARAÇÕES DA EMISSORA 63](#_Toc46327847)

[11. CLÁUSULA ONZE – PENALIDADES 70](#_Toc46327848)

[12. CLÁUSULA DOZE – COMUNICAÇÕES 70](#_Toc46327850)

[13. CLÁUSULA TREZE – DISPOSIÇÕES GERAIS 72](#_Toc46327851)

[14. CLÁUSULA QUATORZE – LEI E FORO 74](#_Toc46327852)

[ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES 80](#_Toc46327853)

[ANEXO II - BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO 81](#_Toc46327854)

[ANEXO III - RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES 85](#_Toc46327855)

[ANEXO IV – DESPESAS FLAT DA EMISSÃO 87](#_Toc46327856)

ANEXO V – RELATÓRIO SEMESTRAL 88

[ANEXO VI – RELATÓRIO DE REEMBOLSO 90](#_Toc46327859)

[ANEXO VII – DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 92](#_Toc46327860)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DA M.E.L HIGIENÓPOLIS PARTICIPAÇÕES SPE S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

1. **PARTES**
2. **M.E.L HIGIENÓPOLIS PARTICIPAÇÕES SPE S.A**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 600, Condomínio Torre Siena, Sala 2001-B e 2002-B, Gleba Fazenda Palhano, CEP 86050-460, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 33.537.832/0001-09 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a Junta Comercial do Estado do Paraná (“JUCEPAR”) sob o NIRE 41.300.307.164, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada “Emissora”, “M.E.L” ou “Devedora”
3. **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.352.068, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada “Debenturista” ou “Securitizadora”.

E, na qualidade de Fiadoras:

1. **MONTREAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 600, Condomínio Torre Siena, Sala 2001-A e 2002-A, Gleba Fazenda Palhano, CEP 86050-460, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.815.804/0001-00 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCEPAR sob o NIRE nº 41.300.092.044 , neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada “Montreal” ou “Fiadora 1”;
2. **LDK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Paes Leme, nº 524, Conjunto 45, 4º andar, Sala 1, Pinheiros, CEP 05424-904, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.326.529/0001-07 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.228.434.326, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada “LDK” ou “Fiadora 2” e quando mencionada em conjunto com a Fiadora 1, simplesmente “Fiadoras”;
3. **CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**
4. a M.E.L tem interesse em emitir debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, nos termos deste *Instrumento Particular de Emissão de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da M.E.L Higienópolis Participações SPE S.A.*, a serem subscritas de forma privada pela Debenturista (“Escritura” ou “Escritura de Emissão de Debêntures” e “Debêntures”);
5. os recursos a serem captados por meio das Debêntures serão integralmente destinados à aquisição de parte dos 60,76% (sessenta inteiros e setenta e seis centésimos por cento) de um terreno localizado na Avenida Higienópolis, datas 1/18/6/10 - A e 1/18/6/10 - B, da quadra 01, no Jardim Canaã, próximo ao Iate Clube de Londrina, com 9.874,82 m², de topografia excelente e localizado em área nobre da Cidade de Londrina, Estado do Paraná, sem benfeitorias, registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina, sob as matrículas nº 66.466 e 66.467, sendo que referido terreno está subdividido em 2 (dois) lotes, sendo um com área de 8.401,25m² e outro com área de 1.473,57 m², através de leilão público pelo critério de maior lance, com a finalidade de realizar a construção e desenvolvimento de um empreendimento (“Aquisição do Imóvel”, “Imóvel” ou “Terreno”, respectivamente);
6. em razão da emissão das Debêntures pela Emissora e subscrição das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista possuirá direito de crédito em face da Emissora, nos termos desta Escritura;
7. A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário dos CRI”), verificará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão, nos termos da Cláusula 3.5. abaixo;
8. em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora por força desta Escritura de Emissão de Debêntures e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, abaixo definidos, pela Emissora, o pagamento das Despesas e os custos com a execução da Garantia Real, conforme abaixo definido (“Obrigações Garantidas”), as Debêntures contarão com as seguintes Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, conforme abaixo definidas: **(i)** alienação fiduciária de 80% (oitenta por cento) das ações de emissão da M.E.L, de propriedade das Fiadoras, nas seguintes proporções: 40% (quarenta por cento) das ações de propriedade da Fiadora 1 (“Ações Montreal”), 40% (quarenta por cento) das ações de propriedade da Fiadora 2 (“Ações LDK” e quando mencionada em conjunto com as Ações Montreal, simplesmente “Ações”), constituída nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças, celebrado na presente data, entre as Fiadoras, na qualidade de fiduciante, a Debenturista, na qualidade de fiduciária e a Emissora, na qualidade de interveniente anuente (“Alienação Fiduciária de Ações” e “Contrato de Alienação Fiduciária de Ações” ou “Garantia Real”, respectivamente); e **(ii)**  fiança das Fiadoras (“Fiança” ou “Garantia Fidejussória” e quando mencionada em conjunto com a Garantia Real, simplesmente “Garantias”);
9. Após a aquisição das Debêntures, a Debenturista pretende emitir cédula de crédito imobiliário (“CCI”) representativa dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo), por meio da celebração do *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Sem Garantia Real Imobiliária e Sem Garantia Fidejussória sob a Forma Escritural*, a ser celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de emissora, o Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de instituição custodiante e a M.E.L, na qualidade de interveniente anuente (“Escritura de Emissão de CCI”), para que os Créditos Imobiliários, abaixo definidos, sirvam de lastro para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 186ª série da 1ª emissão da Securitizadora (“CRI”), os quais serão distribuídos por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476” e “Oferta Restrita” e “Operação de Securitização”, respectivamente), os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, e contará com a intermediação da própria Securitizadora e serão destinados apenas a investidores que sejam considerados investidores profissionais, nos termos da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013 (“Titulares de CRI”);
10. isto posto, integram a presente operação de securitização os seguintes documentos: **(i)** a presente Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; **(iii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iv)** o Termo de Securitização; **(v)** os boletins de subscrição; **(vi)** o Contrato de Custodiante e Registrador (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI); e (vii) os demais instrumentos e aditamentos eventualmente celebrados no âmbito da emissão de CRI e da Oferta (sendo todos esses documentos doravante denominados “Documentos da Operação”); e
11. as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

vêm celebrar a presente Escritura, observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

1. **CLÁUSULAS:**

# CLÁUSULA PRIMEIRA – AUTORIZAÇÃO

* 1. A Emissão é realizada e a presente Escritura é celebrada com base nas deliberações tomadas pela Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 1º de setembro de 2020 (“AGE Emissora”), por meio da qual se aprovou a presente Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e do inciso “(t)” do artigo 7º do Estatuto Social da Emissora, a qual será devidamente arquivada na Junta Comercial do Paraná – JUCEPAR, e publicada no Diário Oficial do Estado do Paraná e no jornal Folha de Londrina em que são publicados os atos societários da Emissora, nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.
  2. As Garantias outorgadas nos termos da presente Escritura de Emissão de Debêntures estão expressamente autorizadas **(i)** na ata de Assembleia Geral Extraordinária da Montreal realizada em 1º de setembro de 2020 (“AGE Montreal”); e **(ii)** na ata de Reunião de Sócios da LDK realizada em 1º de setembro de 2020 (“RS LDK” e quando mencionada em conjunto com a AGE Montreal e com a RS LDK, simplesmente “Atos Aprovadores”) que serão arquivados na JUCEPAR, posteriormente, observado o disposto na Lei nº 14.030 de 28 de julho de 2020, que suspendeu a exigência de arquivamento prévio de ato para a realização de emissões de valores mobiliários a partir de 1º de março de 2020, sendo que e o arquivamento deverá ser feito na JUCEPAR no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que a JUCEPAR restabelecer a prestação regular dos seus serviços.
  3. A subscrição das Debêntures será realizada com base nas deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária da Debenturista, realizada em 18 de dezembro de 2018, cuja ata foi devidamente registrada perante a JUCESP em 14 de março de 2019 sob o número 154.792/19-6.
  4. A Emissora se compromete a enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia digitalizada dos Atos Aprovadores devidamente registrados.

# CLÁUSULA SEGUNDA – REQUISITOS DA EMISSÃO

* 1. Arquivamento e Publicação da Ata da AGE. O arquivamento da ata da AGE Emissora será realizado perante a JUCEPAR, de acordo com o disposto no artigo 62, I, da Lei das Sociedades por Ações. A ata da AGE, após o arquivamento será publicada no jornal “Diário Oficial do Estado do Paraná e no jornal Folha de Londrina, de acordo com o disposto no artigo 62, I, da Lei das Sociedades por Ações.
     1. Os atos societários da Emissora que eventualmente venham a ser realizados no âmbito da presente Emissão, após o registro desta Escritura, serão igualmente arquivados na JUCEPAR e publicados pela Emissora no jornal Folha de Londrina e no Diário Oficial do Estado do Paraná, conforme legislação em vigor.
  2. Arquivamento da Escritura. Observado o disposto na cláusula 1.2., acima, a presente Escritura e seus aditamentos serão arquivados na JUCEPAR, de acordo com o disposto no artigo 62, II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.
     1. A Emissora se compromete a enviar à Debenturista 1 (uma) via original, ou cópia com chancela digital, desta Escritura e eventuais aditamentos, devidamente registrados na JUCEPAR, tempestivamente após o referido registro, bem como cópia digitalizada ao Agente Fiduciário dos CRI.
     2. Eventuais aditamentos a esta Escritura deverão ser levados a registro na JUCEPAR em até 10 (dez) Dias Úteis da sua celebração, e a via original registrada, ou cópia com chancela digital do registro de eventuais aditamentos deverá ser disponibilizada à Debenturista em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do registro de tais aditamentos na JUCEPAR, devendo a Emissora agir com diligência e envidar seus melhores esforços para sanar quaisquer eventuais exigências que venham a ser apontadas pela JUCEPAR no âmbito do registro.
     3. A presente Escritura e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados nos cartórios de registro de títulos e documentos de sede das Partes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de celebração de referido instrumento e a via original registrada deverá ser disponibilizada à Debenturista em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data do registro perante os cartórios, bem como cópia digitalizada ao Agente Fiduciário dos CRI.
  3. Subscrição e integralização das Debêntures. As Debêntures serão objeto de subscrição privada pela Debenturista. A integralização das Debêntures será realizada exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI, que será realizada de acordo com as Datas de Integralização (abaixo definidas) e mediante o cumprimento das Condições Precedentes (conforme abaixo definidas), nos termos da Cláusula 4.5.2. abaixo. Sobre o Preço de Integralização (conforme abaixo definido) não caberá qualquer remuneração ou qualquer tipo de correção entre a data de integralização dos CRI e a efetiva liberação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures à Emissora, além dos eventuais recursos obtidos com a aplicação em Investimentos Permitidos, abaixo definidos.
  4. Condições Precedentes.
     1. As Debêntures serão integralizadas pelo Preço de Integralização (conforme definido na cláusula 4.5.3 abaixo), a liberação do Preço de Integralização à Emissora ocorrerá em 2 (duas) parcelas, sendo **(i)** a primeira parcela no valor bruto de R$ 5.438.000,00 (cinco milhões e quatrocentos e trinta e oito mil reais) em até 1 (um) Dia Útil contado da superação de todas as Condições Precedentes Iniciais (abaixo definidas), deduzido dos valores para composição do Fundo de Despesas, conforme cláusula 4.11. abaixo, e pagamento das despesas Flat indicadas no Anexo IV desta Escritura de Emissão de Debêntures, resultando em um valor líquido de R$ 4.950.398,42 (quatro milhões, novecentos e cinquenta mil, trezentos e noventa e oito reais e quarenta e dois centavos), observadas as Condições Precedentes Iniciais (“Primeira Parcela”); e **(ii)** a segunda parcela no valor de R$ 1.812.000,00 (um milhão e oitocentos e doze mil reais) em até 6 (seis) meses após a Primeira Parcela, observada as Condições Precedentes Iniciais e a Condição Precedente Complementar (definida abaixo) (“Segunda Parcela”).
     2. A Primeira Parcela de liberação do Preço de Integralização das Debêntures está condicionada, nos termos do artigo 125 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil Brasileiro”), ao atendimento das seguintes condições cumulativas (“Condições Precedentes Iniciais”):

1. Subscrição e integralização dos CRI no valor mínimo de R$ R$ 5.438.000,00 (cinco milhões e quatrocentos e trinta e oito mil reais);
2. Arquivamento desta Escritura de Emissão de Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora (“Livro de Registro de Debêntures Nominativas”) que será comprovado mediante a apresentação de cópia autenticada à Securitizadora;
3. Registro do Termo de Securitização na Instituição Custodiante das CCI em até 1 (um) Dia Útil contado de sua formalização;
4. Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua lavratura ou assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e as aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto, incluindo as autorizações societárias necessárias para a realização da Oferta Restrita e seus respectivos protocolos para registros na Junta Comercial competente, caso aplicável, a saber: **(a)** ata de AGE da Emissora, autorizando a presente emissão de Debêntures **(b)** ata de AGE da Montreal, autorizando a alienação fiduciária da totalidade das ações por ela detidas no capital social da Emissora, em favor da Debenturista e a prestação de Fiança; e **(c)** ata de RS da LDK, autorizando a alienação fiduciária da totalidade das ações por ela detidas no capital social da Emissora, em favor da Debenturista e a prestação de Fiança;

1. Registro da Oferta Restrita dos CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3 (segmento CETIP UTVM);
2. Conclusão satisfatória da auditoria legal (*due diligence*) em relação ao Imóvel, à Emissora e às Fiadoras em termos satisfatórios à Securitizadora;
3. Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações perante os Registros de Títulos e Documentos de Londrina/PR e de São Paulo/SP;
4. Averbação da Alienação Fiduciária de Ações no livro de registro de ações nominativas por meio da inclusão da anotação prevista na cláusula 2.1. do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e apresentação à Securitizadora de cópia autenticada do livro de registro de ações comprovando as averbações, no prazo de 2 (dois) dias úteis a contar desta data;
5. Registro da presente Escritura de Emissão de Debêntures na JUCEPAR;
6. Recebimento pela Securitizadora de via original do Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, devidamente formalizado em 17 de julho de 2020, entre a **SERCOMTEL S.A. TELECOMUNICAÇÕES**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Rua Professor João Cândido, nº 555, Centro, CEP 86010-927, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.371.416/0001-89 (“Sercomtel”), na qualidade de vendedora do Imóvel e a Emissora, na qualidade de compradora do Imóvel (“Contrato de Compra e Venda do Imóvel”); e
7. Recebimento pela Securitizadora: (a) de via original da *legal opinion*; (b) do relatório de *Due Diligence*; (c) das vias físicas assinadas e devidamente registradas, nas sedes das partes e nos cartórios competentes, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações (d) de vias digitais do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de CCI.
   * 1. Além das Condições Precedentes acima, a Segunda Parcela do Preço de Integralização será realizada mediante a subscrição e integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, no montante equivalente a Segunda Parcela, conforme descrito na cláusula 2.4.1 acima (“Condição Precedente Complementar”).

# CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

* 1. Objeto Social da Emissora
     1. A Emissora tem por objeto social investimentos e participações em outras sociedades como cotistas/acionistas; na modalidade de Sociedade de Propósito Específico – SPE, previsto no artigo 981 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”).
  2. Número da Emissão
     1. Esta é a 1ª emissão de debêntures da Emissora.
  3. Número de Séries
     1. A emissão será realizada em série única.

* 1. Valor Total da Emissão e Quantidade de Debêntures
     1. Serão emitidas 7.250 (sete mil, duzentos e cinquenta) Debêntures, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data da Emissão (conforme definido abaixo).
     2. O Valor Total da Emissão é de R$ 7.250.000,00 (sete milhões, duzentos e cinquenta mil reais).
  2. Destinação dos Recursos
     1. Os recursos líquidos obtidos pela Emissora com emissão das Debêntures serão destinados pela Emissora, até a data limite para alocação dos recursos líquidos integralmente, conforme prevista no Anexo VII desta Escritura de Emissão, para o pagamento de parte dos 60,76% (sessenta vírgula setenta e seis por cento) da Aquisição do Imóvel, cujo valor total de R$ 19.150.000,00 (dezenove milhões, cento e cinquenta mil reais), que será pago em 31 (trinta e uma) parcelas, sendo uma entrada de 25% (vinte e cinco por cento) do valor final do Imóvel arrematado (“Sinal”) e o restante dividido em 30 (trinta) parcelas de igual valor (“Demais Parcelas” e quando mencionadas em conjunto com o Sinal, simplesmente “Valor Total do Imóvel”), tudo através de depósito em dinheiro ou Transferência Eletrônica Disponível (“TED”), na conta corrente nº 13000755-0, agência 3189, do Banco Santander S.A. (nº 033), de titularidade da Sercomtel (“Conta Sercomtel”). A destinação dos referidos recursos será comprovada pela Emissora mediante o envio de comprovantes de depósito em dinheiro na Conta Sercomtel ou de comprovante da(s) transferência(s) realizadas via TED à Conta Sercomtel. Nesta linha, a Emissora compromete-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos objeto da presente Emissão, até a data limite para alocação dos recursos, conforme prevista no Anexo VII desta Escritura de Emissão, única e exclusivamente para a Aquisição do Imóvel.
        1. Considerando que, no momento, da presente emissão de Debêntures, o Imóvel já foi adquirido pela Emissora, com o pagamento no montante de R$ 3.201.053,41 (três milhões, duzentos e um mil, cinquenta e três reais e quarenta e um centavos), referentes ao pagamento de 60,76% (sessenta vírgula setenta e seis por cento) do Sinal e da primeira parcela, os quais serão utilizados a título de reembolso de despesas relacionadas à Aquisição do Imóvel (“Reembolso”).
     2. A Emissora enviou ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, previamente à celebração desta Escritura, a comprovação da parcela destinada ao Reembolso, por meio de relatório no formato constante do Anexo VI, devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is) (“Relatório de Reembolso”), acompanhado dos documentos que comprovam os valores e pagamentos incorridos relativos a aquisição do Imóvel, incluindo, mas não se limitando, à cópia do Contrato de Compra e Venda do Imóvel, comprovantes de pagamentos, termo de quitação, incluindo, mas não se limitando, cópia do(s) comprovante(s) de depósito(s) de pagamento(s) ou de transferência(s) eletrônica(s) de pagamento(s) da(s) parcela(s) atos societários, conforme o caso, e demais documentos comprobatórios que demonstrem a correta destinação dos Créditos Imobiliários (“Documentos Comprobatórios”).
     3. Os recursos oriundos da presente Emissão destinados ao Reembolso nos termos da Cláusula 3.5.2 acima somente serão utilizados para reembolso de despesas incorridas nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta Restrita dos CRI.
     4. Para fins de comprovação da destinação dos recursos líquidos, a Emissora obrigou-se, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, a **(i)** a promover a inscrição da Debenturista no “Livro de Registro de Debêntures Nominativas”, em prazo não superior a 2 (dois) Dias Úteis a contar da presente data e, no âmbito de qualquer transferência posterior de Debêntures, a inscrição do respectivo titular no Livro de Registro de Debêntures Nominativas deverá ser realizada pela Emissora em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva transferência; e **(ii)** enviar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora os comprovantes de pagamento do sinal e eventuais parcelas que tenham sido quitadas, antes da emissão das Debêntures, nos termos da Cláusula 3.5.1.1., acima, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da celebração do documento que formalizar referida aquisição, podendo o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora solicitarem à Emissora quaisquer esclarecimentos e/ou documentos que se façam necessários para a comprovação da utilização de referidos recursos para a Aquisição do Imóvel, a qualquer tempo.
     5. A Emissora comprometeu-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da emissão de Debêntures, exclusivamente conforme previsto nesta Cláusula 3.5. e suas sub cláusulas.
     6. A Emissora deverá encaminhar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, até a Data Limite para Aquisição do Imóvel prevista no Anexo VII a presente Escritura de Emissão de Debêntures: (i) em até 10 (dez) Dias Úteis do encerramento de cada semestre, sendo o primeiro contado a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI, relatório no formato constante do Anexo V à presente Escritura, devidamente assinado por seu diretor financeiro (“Relatório de Verificação”), comprovando que o Valor Total da Emissão foi destinado à Aquisição do Imóvel, juntamente os Documentos Comprobatórios da referida destinação; e (ii) sempre que solicitado por escrito pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, dentre elas a CVM, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, cópia dos Documentos Comprobatórios, bem como cópia do relatório contábil, das notas fiscais e seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais e os documentos necessários que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos para a Aquisição do Imóvel.
     7. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, a cada 6 (seis) meses, até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão de Debêntures à Aquisição do Imóvel, exclusivamente, a partir dos documentos fornecidos nos termos da Cláusula 3.5.4. acima. A Emissora assumirá que as informações e os documentos encaminhados para o Agente Fiduciário e os documentos complementares e as informações do relatório previsto no Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures (“Relatório”) são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário dos CRI responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório ou, ainda, em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do referido Relatório.

* + 1. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.5 e de suas sub cláusulas.
    2. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta cláusula 3.5 e de suas sub cláusulas.
    3. O Agente Fiduciário terá a obrigação de envidar seus melhores esforços de modo a verificar o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures.
    4. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado ou do resgate antecipado total das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, os recursos oriundos da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula, até **(i)** a data de vencimento original dos CRI, conforme definida no Termo de Securitização, ainda que na hipótese de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures; ou **(ii)** a data em que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro. A remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI será devida pela Emissora e/ou Fiadores até a total verificação da destinação dos recursos.
    5. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da presente Emissão, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, o que será verificado conforme esta Cláusula, a Emissora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata esta Cláusula assim como o Agente Fiduciário dos CRI ficará desobrigado com relação a verificação de que trata esta Cláusula*.*
    6. A Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, deverá encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI declaração certificando que as despesas a serem objeto do Reembolso nos termos da Cláusula 3.5.2. acima não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários como lastro em Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, conforme Anexo VIII desta Escritura de Emissão de Debêntures.
  1. Cessão, Transferência e Titularidade das Debêntures
     1. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista e, imediatamente após sua subscrição, a Debenturista realizará a emissão da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, que servirão de lastro para os CRI, nos termos da Escritura de Emissão de CCI (“Créditos Imobiliários”).
     2. Em vista da vinculação mencionada acima, as decisões relativas à Assembleia estão relacionadas à Assembleia dos Titulares de CRI, sendo aplicável a regra prevista no Termo de Securitização; e para fins de publicações se aplicam também as regras previstas no Termo de Securitização.
     3. Caso, após a subscrição das Debêntures pela Securitizadora, conforme previsto na cláusula 3.6.1, acima, as Debêntures sejam transferidas pela Securitizadora a outros titulares: (i) o termo "Debenturista" designará todos os titulares dos CRI, os quais serão titulares de todos os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões previstas, em lei ou contrato, em favor dos titulares dos CRI; e (ii) as decisões da Securitizadora no âmbito desta Escritura, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI.
     4. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações.
  2. Vinculação aos CRI
     1. As Debêntures serão vinculadas aos CRI objeto da 186ª série da 1ª Emissão da Securitizadora, a serem distribuídos por meio da Oferta Restrita, nos termos da Instrução CVM 476.
     2. Em vista da vinculação mencionada acima, a Emissora tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures pela Securitizadora, conforme previsto na cláusula 3.7.1 acima, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista ou da Securitizadora.
  3. Dispensa de Registro: A presente Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei 6.385/76”), tendo em vista que será objeto de colocação privada, observado o disposto no §2º do artigo 1º da Instrução CVM 476, sendo, portanto, dispensado o registro em outros órgãos reguladores ou na ANBIMA. A titularidade das Debêntures será registrada no Livro de Registro de Debêntures da Emissora e, eventuais transferências, serão registradas no Livro de Registro de Transferências de Debêntures da Emissora.
  4. A liberação das parcelas do Preço de Integralização das Debêntures à Emissora deverá ocorrer diretamente na conta corrente de sua titularidade de nº 13003203-1, agência nº 0951, do Banco Santander (nº 033), observado o quanto estabelecido na Cláusula 3.5.1. desta Escritura de Emissão de Debêntures (“Conta da Emissora”).

# CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

* 1. Características Básicas
     1. Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão de Debêntures é de R$ 7.250.000,00 (sete milhões, duzentos e cinquenta mil reais), na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”).
     2. Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão (conforme definido abaixo), será de R$ 1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”).
     3. Quantidade de Debêntures. Serão emitidas 7.250 (sete mil duzentos e cinquenta) Debêntures.
     4. Data de Emissão. Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será 1º de setembro de 2020 (“Data de Emissão”).
     5. Data de Vencimento. A data de vencimento das Debêntures será 02 de setembro de 2024 (“Data de Vencimento”).
     6. Periodicidade de Pagamento da Remuneração: a Remuneração, conforme definida abaixo, será paga nas datas de pagamento previstas na tabela constante no Anexo I, sendo o primeiro pagamento em 1º de outubro de 2020 (“Primeiro Pagamento da Remuneração”).
     7. Periodicidade de Amortização Programada: o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será pago nas datas de pagamento previstas na tabela constante no Anexo I, contados da Data do Primeiro Pagamento da Remuneração, sendo o primeiro pagamento em 1º de outubro de 2020.
     8. Colocação. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores.
     9. Subscrição. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo II (“Boletim de Subscrição”), bem como a inscrição de seu nome, no prazo de 1 (um) Dia Útil, contado da assinatura do Boletim de Subscrição, no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, conforme cláusula 3.6.4, acima.
     10. Conversibilidade. As Debêntures não serão conversíveis em ações da Emissora.
     11. Espécie. As Debêntures serão da espécie com garantia real e com garantia adicional fidejussória.
  2. Atualização do Valor Nominal Unitário, e Remuneração das Debêntures e Amortização do Valor Nominal Unitário.
     1. Atualização. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será atualizado, até o seu efetivo pagamento, pela variação mensal positiva do IPCA/IBGE (“Atualização Monetária”), calculada de acordo com a fórmula descrita abaixo:

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, da Data da Primeira Integralização dos CRI, ou última Data de Pagamento das Debêntures, conforme o caso, ou da última data de amortização, ou incorporação de juros, se houver, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado da variação mensal do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

Onde:

NIk = Número índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da respectiva Data de Pagamento das Debêntures, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento das Debêntures do mês de julho, será utilizado o número índice do IPCA do mês de maio, divulgado no mês de junho;

NIk-1max = Maior valor do Número Índice do IPCA, desde a data da emissão até o mês imediatamente anterior ao mês “k” (inclusive);

dup = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI (inclusive), para o caso do primeiro período de atualização, ou última Data de Pagamento das Debêntures (inclusive), para os demais períodos, e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do índice de preço, sendo dup um número inteiro. Para o primeiro dup deverá ser considerado o dup utilizado no cálculo da remuneração dos CRI;

dut = número de dias úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI ou a última Data de Pagamento das Debêntures, inclusive, e a próxima Data de Pagamento das Debêntures, exclusive, sendo "dut" um número inteiro.

* + - 1. Caso a variação mensal do IPCA for negativa e o resultado da expressão seja menor do que 1,00000000, o fator de correção “C” será igual a 1,00000000.
      2. Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento das Debêntures deverá ser acrescido à Atualização Monetária um prêmio equivalente ao Fator de Correção de 1 (um) Dia Útil que antecede a Data da Primeira Integralização dos CRI pro rata temporis. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração da Atualização Monetária, acima descritas.
      3. A Atualização Monetária será paga em sua integralidade, juntamente com o pagamento da Remuneração, nas Datas de Pagamento das Debêntures.
      4. Para os fins desta Escritura de Emissão o termo “Data de Pagamento das Debêntures” significa as datas de pagamento da Remuneração e da Amortização das Debêntures, conforme o cronograma de pagamentos constante do anexo I deste instrumento.
      5. Para os fins desta Escritura de Emissão o termo “Data da Primeira Integralização dos CRI” significa a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI.
      6. A aplicação do IPCA/IBGE incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a esta Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade, sendo considerado como a data de aniversário mensal, as datas de pagamentos das Debêntures, conforme informadas na tabela constante no Anexo I.
      7. Caso, no mês de atualização, o IPCA/IBGE não esteja ainda disponível, será utilizada a sua última variação disponível.
      8. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA/IBGE quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, será utilizada, em sua substituição, o último IPCA/IBGE divulgado, calculado *pro rata temporis* por dias úteis, porém, não cabendo, quando da divulgação do IPCA/IBGE devido, quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto dos Debenturistas.
      9. Na ausência de apuração e/ou divulgação do número-índice por prazo superior a 30 (trinta) dias úteis após a data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA/IBGE deverá ser substituído pelo substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver o substituto legal do IPCA/IBGE, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Geral de Debenturistas (“AGD”). Até a deliberação desse parâmetro, será utilizado, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, o último número-índice divulgado.
      10. Na AGD convocada nos termos do item anterior, a Emissora apresentará 2 (dois) números-índices para que os Debenturistas decidam, por maioria dos votos, qual desses números-índice deverá substituir o IPCA/IBGE.
      11. Caso os titulares de CRI, representados pelo Debenturista, e a Emissora não cheguem em um acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para a atualização monetária das Debêntures ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, a Debenturista poderá, a seu exclusivo critério, solicitar o pagamento antecipado total do saldo devedor das Debêntures, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da AGD prevista acima ou da data em que a mesma deveria ter ocorrido ou na próxima Data de Pagamento das Debêntures, o que ocorrer primeiro, sob pena de, em não o fazendo, a Emissora ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos na cláusula 4.8. desta Escritura de Emissão de Debênture.
    1. Remuneração. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures , ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 5,90% (cinco inteiros e noventa 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 Data da Primeira Integralização dos CRI, ou a última Data de Pagamento das Debêntures, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração das Debêntures") e calculados conforme fórmula abaixo:

Onde:

J= valor dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Onde:

i = 5,9000 (cinco inteiros e noventa centésimos).

dup = conforme definido acima.

* 1. Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures: O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

Onde:

AMi = valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

TAi = i-ésima taxa de amortização, em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme tabela constante do Anexo I deste Instrumento.

* 1. Repactuação
     1. As Debêntures não serão objeto de repactuação.
  2. Subscrição e Integralização
     1. Data de Subscrição. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista nas datas de integralização das Debêntures, na forma aqui prevista (“Data de Subscrição”).

* + 1. Datas de Integralização. As Debêntures serão integralizadas exclusivamente com os recursos advindos da integralização dos CRI, de forma fracionada, conforme ocorra a integralização dos CRI, nos termos da cláusula 4.6, abaixo observados os termos e condições do Termo de Securitização.

* + 1. Preço de Integralização. As Debêntures serão integralizadas em parcelas, sendo que: (i) na primeira Data de Integralização, as Debêntures serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais Datas de Integralização, as Debêntures serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização (inclusive) até a respectiva Data de Integralização (exclusive), sendo a Data de Integralização das Debêntures a data em que ocorrer a integralização dos CRI na conta do Patrimônio Separado, devendo a Emissora assinar na data de integralização o recibo de integralização das Debêntures, em favor da Debenturista, conforme modelo constante do Anexo III à presente Escritura de Emissão de Debêntures (“Preço de Integralização”).
    2. Os valores relativos às despesas relacionadas no Anexo IV serão deduzidos da Primeira Parcela do Preço de Integralização.
    3. O Preço de Integralização será pago exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI.
  1. Amortização Programada e Resgate Antecipado Facultativo
     1. Amortização Programada das Debêntures. O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será pago integralmente pela Emissora conforme Anexo I, sendo o primeiro pagamento devido em 1º de outubro 2020 (“Amortização”).
     2. Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. A qualquer tempo após a Data de Emissão, desde que observado o disposto na cláusula 4.6.2.2., abaixo, poderá a Emissora realizar um resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures (“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures”).
        1. Na ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, será devida a totalidade do saldo devedor do valor nominal unitário atualizado das Debêntures, acrescido: (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures, ou Data de pagamento das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (“Saldo Resgate”); e (ii) prêmio *flat* de 2,0% (dois inteiros por cento), calculado sobre o Saldo Resgate (“Prêmio de Resgate Antecipado” e “Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures”, respectivamente). O Prêmio de Resgate Antecipado não será devido caso o resgate tenha ocorrido por conta do efetivo exercício da opção de compra das ações da Emissora e execução dos atos de fechamento, nos termos *Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças* (“Opção de Compra”), a ser celebrado entre a Emissora, as Fiadoras e a **V2 INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME nº 13.601.663/0001-03 (“V2”).
        2. O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures somente poderá ocorrer mediante comunicação nesse sentido, dirigida da Emissora à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (“Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures”), sendo que referida comunicação deverá vir acompanhada de termo, por escrito, da V2, **(i)** renunciando seu direito de exercício da Opção de Compra; ou **(ii)** manifestando o exercício da Opção de Compra, sendo que nesse caso o Resgate Antecipado será realizado sem o Prêmio de resgate antecipado definido acima nos termos da Cláusula 4.6.2.1., acima. A notificação de que trata esta Cláusula deverá especificar: (a) o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures em questão, calculado na forma dos subitens acima, o qual deverá ser validado pela Debenturista; e (b) a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.
        3. Em caso de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, a liberação das Garantias pelo Debenturista ocorrerá imediatamente após ao pagamento do valor integral das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e de todas as despesas da Emissão.
        4. Todos os pagamentos relacionados às Debêntures com vencimento em data anterior e posterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures serão devidos e deverão ser realizados pontualmente pela Emissora na forma prevista nesta Escritura.
        5. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, não será devido, pela Emissora, qualquer valor além do montante estabelecido nas Cláusulas acima, devidamente acrescentado de eventuais despesas e reembolsos devidos ao Debenturista nos termos dos Documentos da Operação.
        6. Os valores devidos pela Emissora ao Debenturista, em virtude da realização de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures deverão ser disponibilizados pela Emissora ao Debenturista até às 11h00 (onze horas) do dia da Data de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.
        7. Caso a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures seja uma Data de Pagamento das Debêntures, o cálculo do prêmio deverá desconsiderar os efeitos dos pagamentos na respectiva data, ou seja, o prêmio será calculado como se os pagamentos ainda não tivessem ocorrido.
  2. Condições de Pagamento
     1. Local e Horário de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora por meio de depósito em conta corrente nº 41.461-0, agência nº 7307, do Banco Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Debenturista (“Conta do Patrimônio Separado”), até as 11:00 horas do dia do pagamento.
     2. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures, pela Emissora, até o primeiro Dia Útil (conforme definição abaixo) subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.
     3. Para todos os fins desta Escritura, considera-se “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
     4. Não prorrogação. O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nos termos previstos nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora, se for o caso, 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 e/ou do comunicado.
  3. Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração prevista na Cláusula 4.2.2, acima, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de 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, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial**.**
  4. Imunidade Tributária. Caso a Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, esta deverá encaminhar à Emissora, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis antes da data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus rendimentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.
  5. Tributos. A Emissora será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolsos devidos na forma desta Escritura, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures ("Tributos"). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures ou pela Securitizadora em virtude da emissão dos CRI serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que a Debenturista e os Titulares de CRI sempre recebam o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção, com exceção dos Tributos incidentes sobre a remuneração dos CRI, que serão suportados pelos Titulares dos CRI. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura ou no Termo de Securitização, com exceção dos Tributos incidentes sobre a remuneração dos CRI, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura ou no Termo de Securitização, com exceção dos Tributos incidentes sobre a remuneração dos CRI, 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 e os Titulares de CRI recebam os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada, com exceção dos Tributos incidentes sobre a remuneração dos CRI. Os CRI lastreados nos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Emissora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados pela Emissora aos titulares dos CRI.
  6. Fundo de Despesas

1. A Securitizadora constituirá o Fundo de Despesas, na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte do valor devido da Primeira Parcela, no valor equivalente a 2 (duas) parcelas vincendas de amortização e juros (PMT) dos CRI emitidos no âmbito da securitização, equivalentes, nesta data a R$ 343.439,68 (trezentos e quarenta e três mil, quatrocentos e trinta e nove reais e sessenta e oito centavos), a ser recalculado mensalmente pela Securitizadora na Data de Verificação, definida abaixo (“Fundo de Despesas” e “Limite Mínimo do Fundo de Despesas”, respectivamente). Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados para: (i) eventual necessidade de recursos para pagamento dos CRI; e (ii) pagamento de despesas da operação, nos termos da cláusula 9., abaixo, e do Patrimônio Separado.
2. Durante o prazo dos CRI e até que sejam integralmente pagas as despesas indicadas neste Contrato e nos demais Documentos da Oferta, caso os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Limite Mínimo do Fundo de Despesas, a ser verificado mensalmente, pela Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis anteriores a cada Data de Pagamento das Debêntures (“Data de Verificação”), a Securitizadora deverá recompor, o Fundo de Despesas com os Créditos Imobiliários depositados na Conta do Patrimônio Separado, observada a ordem de prioridade de alocação dos recursos recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Termo de Securitização (“Ordem de Prioridade de Pagamento”) ou, na ausência deles, a Emissora deverá recompor, com recursos próprios, o montante necessário para o reestabelecimento do Limite Mínimo do Fundo de Despesas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação enviada pela Securitizadora neste sentido, com a indicação dos valores faltantes, o que deverá ocorrer mediante transferência para a Conta do Patrimônio Separado, sob pena de ser considerado um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures e consequentemente dos CRI, caso não ocorra a transferência.
3. Em até 3 (três) Dias Úteis após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI e cumpridas integralmente as obrigações dos referidos CRI, conforme estipulados no Termo de Securitização, a Securitizadora deverá transferir o saldo remanescente do Fundo de Despesas para a Emissora, na Conta da Emissora.
4. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que, enquanto não cumpridas as Condições Precedentes, os valores que tenham sido pagos pelos investidores dos CRI à Securitizadora a título de integralização dos CRI nos termos dos respectivos Boletins de Subscrição deverão ser investidos pela Securitizadora em títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária do Itaú Unibanco S.A. (“Investimentos Permitidos”), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o patrimônio separado nos termos do Termo de Securitização.

# CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS

* 1. Garantias
     1. Para assegurar o fiel, pontual pagamento do valor total da dívida da Emissora representada pelas Debêntures, o que inclui a totalidade das obrigações pecuniárias e não pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora, em decorrência desta Escritura de Emissão de Debêntures e suas posteriores alterações, bem como todas as obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, e suas posteriores alterações, atribuídas à Emissora, inclusive as derivadas de deveres de indenização (“Obrigações Garantidas”), as Debêntures contarão com as seguintes Garantias:
        1. Fiança. Para assegurar o fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, as Fiadoras comparecem nesta Escritura, na condição de Fiadoras e responsáveis de forma solidária com relação a todas as Obrigações Garantidas.
        2. As Fiadoras assinam este instrumento na qualidade de principais pagadores e devedores solidários, na forma do artigo 264 do Código Civil Brasileiro, anuindo a todos os seus termos e obrigando-se solidariamente por todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Emissora nesta Escritura renunciando expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 827, 834, 835, 837, 838 e 839, todos do Código Civil, e artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil.
        3. As Fiadoras deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Fiança, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, acrescidas dos encargos, encargos moratórios e despesas incidentes, até o 5º (quinto) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação por escrito, enviada pela Debenturista, por meio de correspondência registrada ou entregue pessoalmente, sem que seja necessária a devolução do recibo (ou equivalente), observado o disposto na Cláusula 12.2.1., abaixo, informando o valor das Obrigações Garantidas inadimplidas.
        4. As Obrigações Garantidas decorrentes desta Escritura serão cumpridas pelas Fiadoras, mesmo que o seu adimplemento não seja exigível da Emissora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Emissora.
        5. As Fiadoras reconhecem que **(i)** eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Emissora não implicará novação ou alteração de suas obrigações na presente Escritura e não suspenderá qualquer ação movida pela Debenturista; **(ii)** deverão pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos nesta Escritura sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e **(iii)** deverão habilitar na recuperação judicial os valores pagos à Debenturista e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Emissora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito a ser recebido pelas Fiadoras.
        6. Cada Fiadora se compromete a não cobrar, receber ou de qualquer outra forma demandar, da Emissora ou das outras Fiadoras, o pagamento de qualquer valor pago em decorrência da presente fiança, seja por subrogação ou a qualquer outro título, enquanto todas as importâncias que forem devidas à Debenturista não tiverem sido integralmente pagas. Caso qualquer Fiador receba quaisquer pagamentos da Emissora em decorrência da fiança prestada nesta Escritura, tal Fiadora receberá referidos valores em caráter fiduciário e se compromete a, independentemente de qualquer notificação ou outra formalidade, transferir imediatamente para Debenturista, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis, os recursos então recebidos, livres de quaisquer deduções ou retenções em decorrência de tributos, impostos ou contribuições fiscais, sociais ou parafiscais.
        7. A Fiança ora prestada considera-se prestada à título oneroso, uma vez que a Emissora e as Fiadoras possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.
     2. Alienação Fiduciária de Ações. Compreende a alienação fiduciária de 80% (oitenta por cento) da totalidade das Ações de emissão da Emissora, nas seguintes proporções: 40.000 (quarenta mil) ações de propriedade da Fiadora 1, representativas de 40% (quarenta por cento) do capital social da Companhia (“Ações Montreal”) e 40.000 (quarenta mil) ações de propriedade da Fiadora 2, representativas de 40% (quarenta por cento) do capital social da Companhia (“Ações LDK” e quando mencionada em conjunto com as Ações Montreal, simplesmente “Alienação Fiduciária” e “Ações”, respectivamente).

# CLÁUSULA SEXTA – VENCIMENTO ANTECIPADO

* 1. Serão consideradas antecipadamente vencidas de forma não automática, as obrigações constantes desta Escritura e exigido pagamento do saldo devedor em aberto das Debêntures, observado o disposto na Cláusula 6.4.1. abaixo, incluindo o Valor Total da Emissão não amortizado, Atualização Monetária, Remuneração e demais encargos, na forma estabelecida nesta Cláusula, nas seguintes hipóteses (em conjunto, “Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures”):

1. descumprimento, pela Emissora de qualquer obrigação pecuniária, relativa a esta Escritura ou a qualquer Documento da Operação, incluindo, sem limitação, o não pagamento ou reembolso de despesas da Emissão, não sanada no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado de seu vencimento;
2. início dos procedimentos de liquidação, dissolução ou extinção da Emissora e/ou das Fiadoras;
3. questionamento judicial, pela Emissora ou por qualquer de suas respectivas controladoras, sobre a validade e/ou exequibilidade desta Escritura ou qualquer dos Documentos da Operação;
4. declaração judicial de invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial desta Escritura e/ou seus aditamentos e/ou de quaisquer de suas disposições, por sentença arbitral ou decisão judicial não revertida no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da sua publicação;
5. pedido por parte da Emissora e/ou das Fiadoras de qualquer plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Emissora ingressar em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se a Emissora formular pedido de autofalência;
6. decretação da liquidação, dissolução, insolvência, ou falência de qualquer das sociedades controladas pela Emissora e/ou pelas Fiadoras ou realização de pedido de autofalência ou de recuperação judicial ou extrajudicial;
7. transformação do tipo societário da Emissora, nos termos dos Artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
8. não cumprimento de qualquer decisão ou sentença de judicial ou arbitral transitada em julgado, que não esteja sujeita a recurso com efeito suspensivo contra a Emissora e/ou Fiadoras ou a não garantia do juízo, em valor unitário ou agregado superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, corrigidos anualmente pelo IPCA/IPGE, a partir da Data de Emissão, ou o valor equivalente em outras moedas, no prazo estipulado na respectiva sentença e/ou no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora de notificação neste sentido, dos dois prazos o que for menor;
9. redução do capital social da Emissora sem a prévia autorização dos Titulares de CRI;
10. inadimplemento ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora e/ou das Fiadoras, no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data da Emissão, não sanado pela Emissora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar de comunicação à Debenturista nesse sentido;
11. transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora e/ou pelas Fiadoras, das obrigações assumidas nesta Escritura, no Termo de Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação, sem que haja anuência prévia dos Titulares de CRI;
12. demais hipóteses de vencimento antecipado previstas em lei, especialmente as previstas nos Artigos 333 e 1.425 do Código Civil, conforme aplicáveis;
13. protesto de títulos contra a Emissora das Fiadoras em valor individual ou agregado superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data da Emissão, por cujo pagamento a Emissora ou qualquer de suas controladas seja responsável, salvo se, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado, pela Emissora, à Securitizadora que: (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto foi cancelado ou liminarmente sustado; (iii) foram prestadas garantias em juízo, aceita pelo poder judiciário; ou, ainda, (iv) o valor objeto do protesto foi devidamente quitado;
14. descumprimento, pela Emissora e/ou das Fiadoras, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação, não sanada no prazo de cura previsto nos respectivos Documentos da Operação ou, caso não estipulado prazo de cura específico em tais documentos, não sanada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do referido descumprimento pelo Debenturista à Emissora;
15. provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora e/ou pelas Fiadoras nesta Escritura ou nos demais Documentos da Operação;
16. qualquer mudança no controle societário da Emissora sem que haja anuência prévia dos Titulares de CRI;
17. se for movida qualquer espécie de ação administrativa ou judicial contra a Emissora e/ou seus controladores e/ou das Fiadoras que, de qualquer forma, afete qualquer dos bens ou direitos que constituem a Alienação Fiduciária de Ações, inclusive, mas não limitado, à alegação: **(i)** por qualquer terceiro, inclusive órgão ou entidade ligada à administração tributária federal, estadual ou municipal, ações ou pedidos ou cobrança promovida por terceiros, incluindo ações trabalhistas, de fraude contra credores ou de fraude à execução praticada pela Emissora e/ou seus controladores, até as pessoas físicas que direta ou indiretamente controlam a Emissora, ou **(ii)** por qualquer pessoa, por qualquer motivo, de desconsideração da personalidade, ou ajuizamento de incidente de desconsideração da personalidade jurídica, de modo a buscar atingir os bens e direitos que constituem a Alienação Fiduciária de Ações, independentemente de qualquer decisão ou manifestação por parte da Emissora e/ou das Fiadoras;
18. descumprimento dos dispositivos de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, leis n.º 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e o *UK Bribery Act* (em conjunto, “Leis Anticorrupção”) e da legislação e regulamentação relacionadas ao meio ambiente, à saúde e segurança ocupacional e, quando aplicável, a questões sanitárias, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, bem como declara que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente (“Legislação Socioambiental”)
19. descumprimento de qualquer obrigação assumida pela Emissora e/ou pelas Fiadoras nos Documentos da Operação;
20. alteração do objeto social da Emissora previsto em seu estatuto social, de modo que qualquer das atuais atividades principais da Emissora sejam excluídas, ou que sejam agregados a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência, desde que representem desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Emissora;
21. realização, pela Emissora e/ou das Fiadoras, de operações fora de seu objeto social e/ou prática de qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com esta Escritura ou quaisquer outros Documentos da Operação, e desde que tal inadimplemento não seja sanado pela Emissora no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, a contar do recebimento pela Emissora de notificação neste sentido;
22. não utilização pela Emissora dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos da Cláusula 3.5. acima;
23. autuações da Emissora e/ou das Fiadoras por quaisquer órgãos governamentais: (i) se de caráter ambiental, de valor individual ou agregado superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, e (ii) se de caráter fiscal, de defesa da concorrência ou de outra natureza, de valor individual ou agregado superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, em ambos os casos, reajustados pelo IPCA/IBGE desde a Data da Emissão, exceto se for apresentada defesa, interposto recurso ou impugnação, capaz de suspender os efeitos da autuação, no prazo legal ou no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida autuação, dos dois o que for menor, ou, ainda, se nesse mesmo prazo for comprovado, à Securitizadora, que a referida autuação foi cancelada;
24. arresto, sequestro ou penhora de quaisquer bens da Emissora e/ou das Fiadoras, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, ou o valor equivalente em outras moedas, exceto se, caso o bem seja objeto de garantia na emissão, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado pela Emissora, à Securitizadora, que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia; e
25. contratação de empréstimos, emissão de títulos de dívida ou outras formas de endividamento pela Emissora, sem a prévia aprovação da Debenturista.
    1. A ocorrência de qualquer dos eventos descritos na Cláusula 6.1. acima deverá ser comunicada pela Emissora ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, em prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de sua ocorrência. O descumprimento desse dever de informar pela Emissora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação, pelo Debenturista. Adicionalmente, a Emissora obriga-se a enviar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciários dos CRI, semestralmente, a partir de 6 (seis) meses a contar da Data de Emissão, declaração atestando a ocorrência ou não de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação.
    2. Ocorridas quaisquer dos eventos descritos na Cláusula 6.1. acima, observado o prazo de cura específico para cumprimento das obrigações inadimplidas e, na falta deste, de no máximo 30 (trinta) dias contados da comunicação à Securitizadora, as Debêntures poderão ser declaradas vencidas, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, pela Debenturista. Dessa forma, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações da Escritura de Emissão das Debêntures. Na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, caso esteja administrando o Patrimônio Separado poderão tomar todas as medidas cabíveis necessárias à defesa de seus direitos, interesses e prerrogativas.
    3. Na ocorrência de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, obrigando-se a pagar o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido da Remuneração , calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento das Debêntures, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da declaração do vencimento antecipado mediante comunicação por escrito a ser enviada pela Debenturista à Emissora, nos termos da cláusula 6.4. desta Escritura, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios aplicáveis.
       1. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem: (i) quaisquer valores devidos pela Emissora nos termos desta Escritura e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI), que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) encargos moratórios aplicáveis e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; (iii) Remuneração aplicáveis; e (iv) saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures. A Emissora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos da Remuneração aplicáveis, encargos moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

# CLÁUSULA SÉTIMA – ASSEMBLEIA GERAL

* 1. Nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, os titulares das Debêntures poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações (“Assembleia Geral de Titulares de Debêntures”).
  2. A Assembleia Geral de Titulares de Debêntures será realizada, obrigatoriamente, na sede da Emissora, em São Paulo, Estado de São Paulo.
  3. A Assembleia Geral de Titulares de Debêntures poderá ser convocada: (i) pela Emissora; (ii) pela CVM; ou (iii) pelos titulares das Debêntures que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures.
  4. A Assembleia Geral de Titulares de Debêntures se instalará, nos termos do parágrafo 3º do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, em primeira convocação, com a presença de Titulares de Debêntures que representem metade, no mínimo, das debêntures em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.
  5. A presença dos representantes legais da Emissora é permitida, se assim autorizada pela Assembleia Geral de Titulares de Debêntures.
  6. A presidência da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures caberá ao titular de Debêntures eleito na própria Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, por maioria de votos dos presentes.
  7. Nas deliberações da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, as decisões da Securitizadora, no âmbito desta Escritura, enquanto titular da Debênture, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI.
  8. Nas deliberações da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, a cada Debênture caberá um voto e as deliberações serão tomadas de acordo com as deliberações tomadas nas assembleias gerais de Titulares dos CRI, a serem realizadas conforme regras constantes do Termo de Securitização.
  9. Aprovação dos Titulares dos CRI: Por se tratar de Oferta de CRI, previamente ao exercício do direto de voto do(s) Debenturista(s), deverá ocorrer assembleia geral dos titulares dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, para deliberar sobre referido assunto, sendo que o(s) Debenturista(s) se comprometem a exercer seu direito de voto em quaisquer decisões e/ou assembleias da qual participem nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, em estrita consonância com a decisão tomada pelos titulares dos CRI. A Emissora das Debêntures não computará quaisquer votos do(s) Debenturista(s) que não esteja em consonância com a decisão dos titulares dos CRI.

# CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

* 1. A Emissora adicionalmente se obriga a:

1. fornecer à Debenturista ou disponibilizar à Securitizadora, conforme o caso:
   1. dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término dos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício social ou em até 10 (dez) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, (1) cópia de suas demonstrações financeiras relativas ao respectivo trimestre; bem como (2) declaração assinada pelo Diretor Executivo de Finanças, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social;
   2. dentro de no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social ou em até 10 (dez) dias úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, (1) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes; bem como; (2) declaração assinada pelo Diretor Executivo de Finanças, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social; e (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações (a) que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou (b) nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora;
   3. até a data de suas publicações, os atos e decisões referidos na Cláusula 6.1. acima;
   4. em até 10 (dez) dias, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser razoavelmente solicitada pela Debenturista, ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;
   5. caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Vencimento;
   6. informações a respeito de qualquer dos eventos de vencimento antecipado nos prazos e periodicidade estabelecidos nesta Escritura;
2. proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulação em vigor;
3. manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações;
4. não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
5. notificar em até 2 (dois) Dias Úteis a Debenturista sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;
6. cumprir, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por descumprimentos que não venham a afetar adversamente sua condição econômica e financeira, seus resultados operacionais, suas atividades, sua capacidade em honrar tempestivamente as obrigações pecuniárias ou não relativas às Debêntures, decorrentes desta Escritura e/ou a qualquer outra dívida que, se vencida e não paga, possa acarretar o vencimento antecipado das Debêntures;
7. manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, ao seu regular funcionamento, exceto no que se referir a licenças, concessões ou aprovações cuja perda, revogação ou cancelamento não resultem em impacto adverso relevante para suas atividades, ou para sua capacidade em honrar tempestivamente as obrigações pecuniárias ou não relativas às Debêntures, decorrentes desta Escritura e/ou a qualquer outra dívida que, se vencida e não paga, possa acarretar o vencimento antecipado das Debêntures;
8. aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito nesta Escritura;
9. observar as disposições da Instrução CVM 476, em especial as obrigações indicadas em seu artigo 17;
10. cumprir todas as obrigações descritas na Lei das Sociedades por Ações, e demais regulamentações aplicáveis;
11. cumprir todas as normas editadas pela CVM necessárias para que a Oferta e a Operação de Securitização possam se concretizar;
12. cumprir, em conjunto com suas afiliadas, as leis, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor;
13. realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures e os CRI que sejam de responsabilidade da Emissora, conforme previsto nesta Escritura e nos Documentos da Operação; e
14. guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão e à Oferta Restrita, bem como disponibilizá-la ao Coordenador Líder no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, após solicitação por escrito, neste sentido, ou no menor prazo possível, conforme exigência legal.

# CLÁUSULA NONA – DESPESAS DA EMISSÃO

* 1. Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão, não se limitando às despesas indicadas abaixo, ou com a execução de valores devidos nos termos desta Escritura, incluindo publicações, inscrições, registros, averbações, contratação do Agente Fiduciário do CRI e dos prestadores de serviços e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures, serão de responsabilidade exclusiva e serão arcadas diretamente pela Emissora, ou reembolsadas à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação de cobrança pela Securitizadora neste sentido, exceto pelas despesas *Flat* indicadas no Anexo IV desta Escritura de Emissão de Debêntures, cujo pagamento será realizado com recursos que serão retidos e descontados da Primeira Parcela do Preço de Integralização das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures (“Despesas”).
  2. A Emissora adicionalmente se obriga a pagar:

1. os emolumentos e taxas da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto à CCI quanto aos CRI;
2. a remuneração da Securitizadora pela emissão dos CRI, em parcela única no valor de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização dos CRI. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros Tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data do pagamento;
3. Taxa de administração devida à Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, no valor de R$ 3.000,00 (três mil reais) por mês, sendo a primeira parcela devida até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da Data da Primeira Integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M/FGV, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário (“Taxa de Administração”). Caso ocorra a substituição da Securitizadora por qualquer motivo, será devida a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, consequentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI;
4. Remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, no valor de: a) será devida à título de implantação a parcela única de R$ 3.000,00 (três mil reais), a ser pago em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data da Primeira Integralização dos CRI; b) a título de honorários pela prestação dos serviços, serão as parcelas anuais de R$ 19.000,00 (dezenove mil reais) por ano, devida durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja em atuação, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar Data da Primeira Integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário; e c) por cada verificação da destinação dos recursos o valor de R$ 1.300,00 (mil e trezentos reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar Data da Primeira Integralização dos CRI, devido à verificação do reembolso, e as demais semestralmente, conforme periodicidade prevista na cláusula de Destinação de Recursos, sendo esta devida até a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à destinação dos recursos, atualizadas anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada positiva do IGP-M, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário.
5. a remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante prevista no Termo de Securitização, nos seguintes termos:
   1. pelos serviços de implantação e registro da CCI, será devido o valor R$ 2.000,00 (dois mil reais) a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data da Primeira Integralização dos CRI;
   2. pela custódia da Escritura de Emissão de CCI e, será devido o valor anual de R$ 2.000,00 (dois mil reais), sendo a primeira parcela a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data da Primeira Integralização dos CRI e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;
   3. o pagamento dos valores devidos a Instituição Custodiante e Agente Fiduciário dos CRI elencados acima serão acrescidos dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IR (imposto de renda) e o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros Tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante e do Agente Fiduciário dos CRI, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento e o valor devido no âmbito do subitem (b) e (c) acima será corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IGP-M ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário;
6. todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, bem como nos termos das cláusulas 10.10 e 14.1 do Termo de Securitização;
7. despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;
8. despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização);
9. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, bem como em juntas comerciais, quando for o caso, assim como quaisquer despesas relativas a eventuais alterações nos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, conforme previsto nos Termos de Securitização, cabendo a critério da Securitizadora contratar advogados para a execução das atividades realizando o pagamento com os recursos do patrimônio separado;
10. despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
11. remuneração dos assessores legais da Emissão, em uma parcela no valor de R$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), acrescido dos impostos;
12. as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do patrimônio separado dos CRI, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;
13. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

1. custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados à Assembleia Geral dos CRI;
2. despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e (vii) quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração do Crédito Imobiliário e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização;
3. Em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta Restrita, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;
4. Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
5. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
6. Despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, aos Termos de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
7. as perdas, danos diretos e comprovados, obrigações ou despesas diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emitente ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado;
8. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização.
   * 1. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Emissora, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IPCA, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

* + 1. Quaisquer despesas, incluindo as que não foram mencionadas acima, desde que relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pela Emissora, na forma desta Cláusula, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais de titulares dos CRI, sendo certo que o pagamento de tais despesas deverá ser comprovado pela Securitizadora à Emissora nos termos da Cláusula 9.2.3 abaixo.
    2. A Securitizadora deverá solicitar diretamente à Emissora o pagamento de tais despesas, com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis.
    3. Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.
    4. As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora, com a devida comprovação, por meio de recursos do patrimônio separado dos CRI, e/ou por meio de recursos próprios da Securitizadora, deverão ser reembolsadas pela Emissora, conforme o caso, à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Securitizadora, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.
    5. Sem prejuízo da cláusula 9.2.5 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Emissora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Emissora, nos termos dos Documentos da Operação.
    6. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora. E ainda, será devida a remuneração da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI mesmo após o vencimento final dos CRI, caso os mesmos ainda estejam exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.
       1. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.
       2. Caso a Emissora não pague tempestivamente, os titulares de CRI arcarão com o Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas junto à Emissora após a realização do patrimônio separado dos CRI.
    7. Em qualquer Reestruturação que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias gerais de titulares dos CRI, será devida, pela Emissora à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IGP-M no período anterior. Também, a Emissora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora também será arcado pela Emissora.
       1. Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação; e (iii) ao vencimento antecipado das Debêntures e o consequente Resgate Antecipado dos CRI.
    8. Obrigação de Indenização: A Emissora obriga-se a manter indenes e a indenizar a Debenturista e a Securitizadora, seus diretores, conselheiros e empregados, por toda e qualquer despesa extraordinária comprovadamente incorrida pela Debenturista ou pela Securitizadora que não tenha sido contemplada nos Documentos da Operação, mas venha a ser devida diretamente em decorrência: (i) dos CRI, especialmente, mas não se limitando ao caso das declarações acima prestadas serem falsas, incorretas ou inexatas; (ii) dos Documentos da Operação, exceto nos casos de dolo ou culpa da Securitizadora; (iii) de mudanças na legislação brasileira, e que estejam diretamente relacionadas à emissão dos CRI; (iv) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pela Emissora, Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, a Garantia, os imóveis descritos na Escritura de Emissão das Debêntures, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Securitizadora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Securitizadora na defesa dos direitos do patrimônio separado dos CRI ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Debenturista ou pela Securitizadora ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, a Escritura de Emissão de Debêntures e os direitos e prerrogativas da Debenturista e da Securitizadora definidos nos Documentos da Operação e que sejam devidamente comprovadas, necessárias e razoáveis. Para se evitar quaisquer dúvidas, as obrigações da Emissora nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Debenturista em virtude de, ou relativas a, quaisquer outras de suas operações, ou pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização por esta última realizadas.
       1. O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 9.2.9 acima deverá ser realizado à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Debenturista ou pela Securitizadora, conforme aplicável, dentro de 5 (cinco) dias após o recebimento pela Emissora de comunicação por escrito do Debenturista ou da Securitizadora, conforme aplicável, indicando o montante a ser pago e conforme cálculos efetuados pela Securitizadora, os quais, salvo manifesto erro, serão considerados vinculantes e definitivos.

# CLÁUSULA DEZ – DECLARAÇÕES DA EMISSORA

* 1. A Emissora declara, à Debenturista que:

1. está devidamente autorizada a emitir as Debêntures, a celebrar a presente Escritura e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, não sendo exigidas, da Emissora, quaisquer aprovações ambiental, governamental e/ou regulamentar para tanto e tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
2. é companhia atuante no ramo de construção civil e imobiliário;
3. a celebração desta Escritura, bem como o cumprimento das obrigações aqui previstas, não infringe qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;
4. é sociedade por ações devidamente organizada e constituída, de acordo com as leis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
5. as pessoas que representam a Emissora na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto;
6. todas as informações da Emissora, prestadas no âmbito desta Escritura e dos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes e a Emissora se responsabiliza por tais informações prestadas;
7. cumpre, e fará com que seus administradores cumpram, com as regras de destinação dos recursos objeto da captação decorrente da emissão das Debêntures, nos termos da legislação aplicável e desta Escritura;
8. cumpre, e fará com que seus administradores cumpram, com as normas de conduta previstas na Instrução CVM 414 e na Instrução CVM 476, conforme aplicável, em especial as normas referentes à divulgação de informações e período de silêncio;
9. esta Escritura, os demais Documentos da Operação e as cláusulas neles contidas constituem obrigações legais, válidas e vinculantes da Emissora, conforme o caso, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
10. a emissão das Debêntures, a celebração desta Escritura, o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização da Operação de Securitização: (a) não infringem o estatuto social da Emissora, ou qualquer (1) norma aplicável à Emissora, contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou qualquer de seus controladores, controladas, e/ou coligadas, conforme a Lei das Sociedades Anônimas, conforme alterada (“Afiliadas”), seja parte ou interveniente, ou pelos quais qualquer de seus ativos esteja sujeito; (2) ordem ou decisão judicial, administrativa ou arbitral em face da Emissora e/ou qualquer de suas Afiliadas; (b) nem resultará em: (1) vencimento antecipado e/ou rescisão de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contratos ou instrumentos do qual a Emissora e/ou qualquer de suas Afiliadas seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora e/ou qualquer de suas Afiliadas, que não os previstos nas Debêntures e nos demais Documentos da Operação;
11. até onde tem conhecimento, está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo descumprimento e/ou tal questionamento de boa-fé não possa causar um efeito adverso relevante na situação operacional, econômica e financeira da Emissora, de modo que afete adversamente as Garantias Reais e a capacidade da Emissora de cumprir suas obrigações, previstas no âmbito das Debêntures e desta Escritura;
12. a Emissora possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades válidas e a segurança das Garantias reias, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, ou, eventualmente, em fase de renovação, exceto por hipóteses em que a falha em obter tais instrumentos não possa causar qualquer efeito adverso relevante no exercício de suas atividades de forma regular;
13. a Emissora, até onde tem conhecimento, cumpre o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, inclusive às Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, de modo que não afete adversamente a capacidade da Emissora de cumprir suas obrigações, previstas no âmbito das Debêntures e desta Escritura; (b) a Emissora adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais eventualmente apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, exceto por hipóteses em que o descumprimento não possa causar qualquer efeito adverso relevante no exercício de suas atividades de forma regular; (c) a Emissora cumpre as determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais, exceto aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e por hipóteses em que o descumprimento não possa causar qualquer efeito adverso relevante no exercício de suas atividades de forma regular; e (d) é a única e exclusiva responsável por qualquer dano ambiental e/ou descumprimento da legislação ambiental, resultante da aplicação dos recursos financeiros obtidos por meio das Debêntures, isentando desde já a Debenturista de quaisquer responsabilidades, ressalvada a possibilidade de regresso contra os proprietários anteriores quanto a fatos pregressos que tenham sido identificados pela Emissora após a aquisição dos imóveis aos quais serão destinados aos recursos das Debêntures;
14. desconhece, para fins de emissão das Debêntures e formalização desta Escritura: (a) descumprimento de qualquer disposição contratual relevante, legal ou descumprimento de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, procedimento, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem, em qualquer dos casos desta cláusula visando anular, revisar, invalidar, repudiar ou de qualquer forma afetar as Debêntures, esta Escritura e/ou os CRI;
15. tem integral ciência da forma e condições de negociação das Debêntures, dos CRI, do Termo de Securitização, desta Escritura e dos demais Documentos da Operação, inclusive com a forma de cálculo do valor devido no âmbito das Debêntures e desta Escritura;
16. está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista nesta Escritura;
17. recebeu, possui ciência, conhece, não tem dúvidas e está de acordo com todas as regras estabelecidas no Termo de Securitização;
18. não exercerá quaisquer direitos de compensação de forma a extinguir, reduzir ou mudar as obrigações de pagamento da Emissora previstas nas Debêntures;
19. as demonstrações financeiras, consolidadas e auditadas, da Emissora apresentadas nesta data representam corretamente a posição patrimonial e financeira de ambas naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências, e desde a data das demonstrações financeiras acima mencionadas não houve nenhuma alteração adversa relevante e nem aumento substancial do endividamento da Emissora;
20. as informações a respeito da Emissora prestadas nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito da Oferta com relação à Emissora;
21. Respeita, até onde tem conhecimento, a Legislação Socioambiental e a utilização dos valores objeto das Debêntures não implicará na violação da Legislação Socioambiental;
22. possui experiência na celebração de contratos financeiros da natureza daqueles envolvidos nesta operação e entendem os riscos inerentes a tal operação;
23. não tem conhecimento da ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Emissora, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social da Emissora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle da Emissora;
24. desconhece a existência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis Anticorrupção, conforme aplicável, pela Emissora, por seus controladores, por suas controladas e por suas coligadas;
25. envida os melhores esforços para que seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora, observem os dispositivos das Leis Anticorrupção, conforme aplicável; (b) absteve-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (c) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente à Debenturista, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e (d) realizará eventuais pagamentos devidos à Debenturista exclusivamente por meio de transferência bancária;
26. até a presente data, não tem conhecimento da ocorrência das seguintes hipóteses: (a) ter utilizado ou utilizar recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (b) fazer ou ter feito qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) praticar ou ter praticado quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) ter realizado ou realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou (f) ter realizado ou realizar um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido; e
27. direta ou indiretamente, não irá receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não irá contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades criminosas, em especial as Leis Anticorrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo.
    1. Caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, a Emissora se compromete a notificar a Debenturista em 2 (dois) Dias Úteis da data de sua ocorrência.

# CLÁUSULA ONZE – PENALIDADES

* 1. O inadimplemento, por qualquer das Partes, de quaisquer das obrigações de pagamento em moeda corrente nacional previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures caracterizará, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora da Parte inadimplente, sujeitando-a ao pagamento imediato dos seguintes encargos pelo atraso: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela Parte credora; e (ii) multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento) do valor total do pagamento em atraso.

# CLÁUSULA DOZE – COMUNICAÇÕES

* 1. Publicação na Imprensa. As decisões decorrentes desta Escritura que, de qualquer forma, envolvam os interesses da Debenturista, serão publicadas no jornal “Jornal de Londrina” e no Diário Oficial do Estado do Paraná, ressalvadas eventuais dispensas de publicação. A Emissora poderá alterar o jornal acima pelo jornal adotado pela Debenturista para suas publicações societárias, mediante prévia comunicação por escrito à Debenturista.
  2. Comunicações. Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos desta Escritura serão consideradas entregues quando enviadas aos endereços abaixo por escrito, através de carta protocolada ou carta registrada ou *courrier*, sem que seja necessária a devolução do recibo (ou equivalente), apesar de apenas as comunicações encaminhadas dentro dos moldes citados anteriormente serem consideradas válidas para todos os efeitos legais, as Partes também se obrigam a encaminhar a mesma comunicação por correio eletrônico nos endereços de e-mail abaixo relacionados. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas à Emissora e Instituição Custodiante, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas:

(i) Para a Emissora:

**M.E.L HIGIENÓPOLIS PARTICIPAÇÕES SPE S.A.**

Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 600, Condomínio Torre Siena, Sala 2001-B e 2002-B, Gleba Fazenda Palhano,

CEP 86050-460 – Londrina/PR

At.: Andressa

E-mail: [andressa@montrealemp.com.br](mailto:andressa@montrealemp.com.br)

Telefone: (43) 3771-0700

(ii) Para a Debenturista:

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, 9º andar, cj. 92

CEP 01451-902, São Paulo – SP

At.: Sr. Marcos Ribeiro do Valle Neto / Controladoria e Backoffice

Tel.: (11) 3074-4900

E-mail: mrvalle@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br

(iii) Para as Fiadoras:

**MONTREAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 600, Condomínio Torre Siena, Sala 2001-A e 2002-A, Gleba Fazenda Palhano

CEP 86050-460 – Londrina/PR

At.: Andressa

E-mail: [andressa@montrealemp.com.br](mailto:andressa@montrealemp.com.br)

Telefone: (43) 3771-0700

**LDK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Rua Paes Leme, nº 524, Conjunto 45, 4º andar, Sala 1, Pinheiros

CEP 05424-904 – São Paulo/SP

At.: Gustavo Furtado

E-mail: [gustavo.furtado@lock.com.br](mailto:gustavo.furtado@lock.com.br)

Fixo: (11) 3579-9875 (Samuel)

Celular: (11) 97554-0807 (Gustavo)

* + 1. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

# CLÁUSULA TREZE – DISPOSIÇÕES GERAIS

* 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 ou faculdade que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia a este, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
  2. A presente Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula 2 acima, obrigando as partes por si e seus sucessores.
  3. 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.
  4. Esta Escritura constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.
  5. As palavras e os termos constantes desta Escritura, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.
  6. As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.
  7. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”), reconhecendo as partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.
  8. As Partes concordam que a presente Escritura, poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, da B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.
  9. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura não serão passíveis de compensação com eventuais créditos da Debenturista e o não pagamento dos valores devidos no prazo acordado poderá ser cobrado pela Debenturista e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos dos artigos 784 e 785 do Código de Processo Civil.
  10. Tendo em vista que a celebração do presente instrumento está ocorrendo durante a pandemia do coronavírus – Covid-19 (“Pandemia”), as Partes desde já declaram que a Pandemia, em nenhuma hipótese, poderá ser alegada por qualquer das Partes como (i) hipótese de caso fortuito e/ou força maior; e/ou (ii) fato imprevisível nos termos dos artigos 317, 478, 479 e 480 do Código Civil Brasileiro.

# CLÁUSULA QUATORZE – LEI E FORO

* 1. A presente Escritura reger-se-á pelas leis brasileiras.
  2. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

1. **CLÁUSULA QUINZE – AUTORIZAÇÃO PARA ASSINATURA ELETRÔNICA** 
   1. Assinatura Eletrônica: As Partes, inclusive suas Testemunhas concordam que será permitida a assinatura eletrônica da presente Escritura e de quaisquer aditivos à presente, para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo Artigo 10 da Medida Provisória n 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, essa Escritura (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do Artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo 3 de setembro de 2020.

(Página de assinaturas 1 de 4 do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da M.E.L Higienópolis Participações SPE S.A., firmado em 3 de setembro de 2020)

**M.E.L HIGIENÓPOLIS PARTICIPAÇÕES SPE S.A.**

*Emissora*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Por: Andressa Castro Khouri Cipriano  Cargo: Diretora | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Por: Eduardo Stelio Naccache Menezes  Cargo: Diretor |

|  |
| --- |
|  |

(Página de assinaturas 2 de 4 do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da M.E.L Higienópolis Participações SPE S.A., firmado em 3 de setembro de 2020)

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*Debenturista*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Por: Marcos Ribeiro do Valle Neto  Cargo: Diretor | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Por: Rodrigo Faria Estrada  Cargo: Diretor |

(Página de assinaturas 3 de 4 do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da M.E.L Higienópolis Participações SPE S.A., firmado em 3 de setembro de 2020)

**MONTREAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

*Fiadora*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Por: Andressa Castro Khouri Cipriano  Cargo: Diretora |  |

(Página de assinaturas 4 de 4 do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da M.E.L Higienópolis Participações SPE S.A., firmado em 3 de setembro de 2020)

**LDK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

*Fiadora*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Por: Eduardo Stelio Naccache Menezes

Cargo: Administrador

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TESTEMUNHAS:** |  | | |
| Nome: Luiz Felipe de Castro  CPF: 221.797.578-16 | |  | Nome: Eric Kalil Missen Cipriano  CPF: 344.811.218-66 | |

## ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Período:** | **Data de Pagamento** | **Valor Global da Debênture** | **Valor Nominal Unitário (VNb) da Debênture** | **Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)** | **Pagamento de Juros?** |
| Emissão | 01/09/2020 | R$7.250.000,00 | R$1.000,00 |  |  |
| 1 | 01/10/2020 | R$7.114.642,50 | R$981,33 | 1,8668% | Sim |
| 2 | 03/11/2020 | R$6.978.632,50 | R$962,57 | 1,9119% | Sim |
| 3 | 01/12/2020 | R$6.840.302,50 | R$943,49 | 1,9818% | Sim |
| 4 | 04/01/2021 | R$6.704.437,50 | R$924,75 | 1,9858% | Sim |
| 5 | 01/02/2021 | R$6.564.802,50 | R$905,49 | 2,0824% | Sim |
| 6 | 01/03/2021 | R$6.421.542,50 | R$885,73 | 2,1826% | Sim |
| 7 | 01/04/2021 | R$6.284.952,50 | R$866,89 | 2,1267% | Sim |
| 8 | 03/05/2021 | R$6.143.360,00 | R$847,36 | 2,2534% | Sim |
| 9 | 01/06/2021 | R$6.002.492,50 | R$827,93 | 2,2935% | Sim |
| 10 | 01/07/2021 | R$5.860.900,00 | R$808,40 | 2,3591% | Sim |
| 11 | 02/08/2021 | R$5.719.960,00 | R$788,96 | 2,4053% | Sim |
| 12 | 01/09/2021 | R$5.602.147,50 | R$772,71 | 2,0596% | Sim |
| 13 | 01/10/2021 | R$5.458.525,00 | R$752,90 | 2,5636% | Sim |
| 14 | 01/11/2021 | R$5.312.945,00 | R$732,82 | 2,6671% | Sim |
| 15 | 01/12/2021 | R$5.166.640,00 | R$712,64 | 2,7533% | Sim |
| 16 | 03/01/2022 | R$5.023.235,00 | R$692,86 | 2,7762% | Sim |
| 17 | 01/02/2022 | R$4.876.712,50 | R$672,65 | 2,9168% | Sim |
| 18 | 02/03/2022 | R$4.727.217,50 | R$652,03 | 3,0652% | Sim |
| 19 | 01/04/2022 | R$4.580.260,00 | R$631,76 | 3,1080% | Sim |
| 20 | 02/05/2022 | R$4.429.460,00 | R$610,96 | 3,2931% | Sim |
| 21 | 01/06/2022 | R$4.280.980,00 | R$590,48 | 3,3522% | Sim |
| 22 | 01/07/2022 | R$4.130.760,00 | R$569,76 | 3,5095% | Sim |
| 23 | 01/08/2022 | R$3.979.742,50 | R$548,93 | 3,6554% | Sim |
| 24 | 01/09/2022 | R$3.853.737,50 | R$531,55 | 3,1668% | Sim |
| 25 | 03/10/2022 | R$3.701.342,50 | R$510,53 | 3,9543% | Sim |
| 26 | 01/11/2022 | R$3.547.352,50 | R$489,29 | 4,1606% | Sim |
| 27 | 01/12/2022 | R$3.392.637,50 | R$467,95 | 4,3620% | Sim |
| 28 | 02/01/2023 | R$3.238.720,00 | R$446,72 | 4,5370% | Sim |
| 29 | 01/02/2023 | R$3.084.005,00 | R$425,38 | 4,7776% | Sim |
| 30 | 01/03/2023 | R$2.925.665,00 | R$403,54 | 5,1351% | Sim |
| 31 | 03/04/2023 | R$2.769.935,00 | R$382,06 | 5,3222% | Sim |
| 32 | 02/05/2023 | R$2.610.217,50 | R$360,03 | 5,7664% | Sim |
| 33 | 01/06/2023 | R$2.452.167,50 | R$338,23 | 6,0544% | Sim |
| 34 | 03/07/2023 | R$2.292.740,00 | R$316,24 | 6,5012% | Sim |
| 35 | 01/08/2023 | R$2.132.515,00 | R$294,14 | 6,9882% | Sim |
| 36 | 01/09/2023 | R$1.996.360,00 | R$275,36 | 6,3842% | Sim |
| 37 | 02/10/2023 | R$1.834.177,50 | R$252,99 | 8,1229% | Sim |
| 38 | 01/11/2023 | R$1.671.632,50 | R$230,57 | 8,8605% | Sim |
| 39 | 01/12/2023 | R$1.507.927,50 | R$207,99 | 9,7936% | Sim |
| 40 | 02/01/2024 | R$1.343.425,00 | R$185,30 | 10,9088% | Sim |
| 41 | 01/02/2024 | R$1.178.777,50 | R$162,59 | 12,2575% | Sim |
| 42 | 01/03/2024 | R$1.012.462,50 | R$139,65 | 14,1117% | Sim |
| 43 | 01/04/2024 | R$845.567,50 | R$116,63 | 16,4823% | Sim |
| 44 | 02/05/2024 | R$678.310,00 | R$93,56 | 19,7839% | Sim |
| 45 | 03/06/2024 | R$509.965,00 | R$70,34 | 24,8155% | Sim |
| 46 | 01/07/2024 | R$340.677,50 | R$46,99 | 33,1946% | Sim |
| 47 | 01/08/2024 | R$170.810,00 | R$23,56 | 49,8578% | Sim |
| 48 | 02/09/2024 | R$0,00 | R$0,00 | 100,0000% | Sim |

## 

## ANEXO II - BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

**MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO CONFORME PREVISTO NA CLÁUSULA 4.1.8 DESTA ESCRITURA**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Boletim de Subscrição de Debêntures**

**Nº 1**

**Emissora**

|  |
| --- |
| **M.E.L HIGIENÓPOLIS PARTICIPAÇÕES SPE S.A**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 600, Condomínio Torre Siena, Sala 2001-B e 2002-B, Gleba Fazenda Palhano, CEP 86050-460, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 33.537.832/0001-09 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a Junta Comercial do Estado do Paraná (“JUCEPAR”) sob o NIRE 41.300.307.164 |

**Debenturista ou Subscritor**

|  |
| --- |
| **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.352.068 |

**Características da Emissão**

|  |
| --- |
| Foram emitidas 7.250 (sete mil, duzentos e cinquenta) Debêntures, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) em 1º de setembro de 2020 (“Emissão”).  A emissão dessas Debêntures se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais o Crédito Imobiliário será vinculado como lastro (“Operação de Securitização”).  A Emissão foi realizada e a Escritura foi celebrada com base nas deliberações tomadas pela Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 1º de setembro de 2020 (“AGE”), por meio da qual se aprovou a Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”). |

**Identificação do Subscritor**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nome:  **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.** | | | | | | Tel.:  (11) 3074-4900 |
| Endereço:  Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, 9º andar, cj. 92 | | | | E-mail:  mrvalle@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br | | |
| Bairro:  Jardim Paulistano | CEP:  01451-902 | | Cidade:  São Paulo | | | UF:  SP |
| Nacionalidade:  Brasileira | Data de Nascimento: N/A | | Estado Civil:  N/A | | | |
| Doc. de identidade:  N/A | | Órgão Emissor:  N/A | | | CPF/CNPJ:  09.304.427/0001-58 | |
| Representante Legal (se for o caso):  N/A | | | | | | Tel.:  N/A |
| Doc. de Identidade:  N/A | | Órgão Emissor:  N/A | | CPF/CNPJ:  N/A | | |

**Cálculo da Subscrição**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Quantidade de Debêntures subscritas:  [-] ([-]) | Série das Debêntures Subscritas:  Série Única | Valor Nominal Unitário:  R$ 1.000 (mil reais) | Valor de integralização:  Integralização a ser realizada na periodicidade e conforme valores previstos da Escritura |

**Integralização**

|  |  |
| --- | --- |
| O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de Debêntures da Emissora.  A integralização das Debêntures ocorrerá na forma e periodicidade prevista na Escritura. | |
| Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura  São Paulo, \_\_ de \_\_ de 2020.  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **M.E.L HIGIENÓPOLIS PARTICIPAÇÕES SPE S.A.** | Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura; e **(iii)** que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n.º 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.  São Paulo, \_\_ de \_\_ de 2020.  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, |
| **Informações Adicionais**  Para informações adicionais sobre a presente emissão, os interessados deverão dirigir-se à Emissora e à Debenturista nos endereços indicados abaixo:  Emissora:  **M.E.L HIGIENÓPOLIS PARTICIPAÇÕES SPE S.A.**  Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 600, Condomínio Torre Siena, Sala 2001-B e 2002-B, Gleba Fazenda Palhano  CEP 86050-460 – Londrina/PR  At.: Andressa  E-mail: [andressa@montrealemp.com.br](mailto:andressa@montrealemp.com.br)  Telefone: (43) 3771-0700  Debenturista:  **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**  Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, 9º andar, cj. 92  CEP 01451-902, São Paulo – SP  At.: Sr. Marcos Ribeiro do Valle Neto / Controladoria e Backoffice  Tel.: 55 11 3074-4900  E-mail: mrvalle@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br | |

## ANEXO III - RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES

**MODELO DE RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO CONFORME PREVISTO NA CLÁUSULA 4.3.3 DESTA ESCRITURA**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Recibo de Integralização de debêntures, em Série Única, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da 1ª emissão da M.E.L HIGIENÓPOLIS PARTICIPAÇÕES SPE S.A.**

**Emissora**

|  |
| --- |
| **M.E.L HIGIENÓPOLIS PARTICIPAÇÕES SPE S.A**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 600, Condomínio Torre Siena, Sala 2001-B e 2002-B, Gleba Fazenda Palhano, CEP 86050-460, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 33.537.832/0001-09 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a Junta Comercial do Estado do Paraná (“JUCEPAR”) sob o NIRE 41.300.307.164 |

**Debenturista**

|  |
| --- |
| **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.352.068 |

**Declarações**

|  |
| --- |
| Foram integralizadas, nesta data, [-] ([-]) debêntures emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da* M.E.L Higienópolis Participações SPE S.A.”, celebrado em 3 de setembro de 2020 (“Debêntures Integralizadas” e “Escritura de Emissão de Debêntures”, respectivamente).  A Emissora declara que recebeu o pagamento referente às Debêntures Integralizadas, na forma prevista na cláusula 4.3.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.  A Emissora dá-se por satisfeita para nada mais reclamar, seja a que título for outorgando a mais plena, geral, irrevogável e irretratável quitação de todas e quaisquer obrigações oriundas das Debêntures Integralizadas. |

São Paulo, \_\_ de \_\_ de 2020

**M.E.L HIGIENÓPOLIS PARTICIPAÇÕES SPE S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome:  Cargo: | Nome:  Cargo: |

## ANEXO IV – DESPESAS FLAT E RECORRENTES DA EMISSÃO

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Custos de Emissão** | **Agente** | **Alíquota ou Valor** | **Tributos** | **Total Geral** | **% do Total** |
| Estruturação | Habitasec | R$ 50.000,00 | 12,15% | R$ 56.915,20 | 39,5% |
| Assessor Legal | Mustachi | R$ 50.000,00 | 0,00% | R$ 50.000,00 | 34,7% |
| Taxa de Registro de Base de Dados de CRI | ANBIMA | 0,004033% do CRI  (Piso: R$ 1.440,00 | Teto: R$ 2,880,00) | 0,00% | R$ 1.440,00 | 1,0% |
| Registro CRI | B3 | 0,0290% do CRI | 0,00% | R$ 5.000,00 | 3,5% |
| Registro CCI | B3 | 0,001% das CCI | 0,00% | R$ 72,50 | 0,1% |
| Custodiante – Registro da CCI | Oliveira Trust | R$ 3.000,00 | 12,15% | R$ 3.414,91 | 2,4% |
| Agente Fiduciário – 1a Parcela | Oliveira Trust | R$ 19.000,00 | 12,15% | R$ 21.627,77 | 15,0% |
| Instituição Custodiante - 1a Parcela | Oliveira Trust | R$ 2.000,00 | 12,15% | R$ 2.276,61 | 1,6% |
| Taxa de Administração do Patrimônio Separado - 1a parcela | Habitasec | R$ 3.000,00 | 12,15% | R$ 3.414,91 | 2,4% |
| **Total** |  |  |  | **R$ 144.161,90** | **100%** |
|  |  |  |  |  |  |
| **Custos de Manutenção** | **Agente** | **Valor** | **Tributos** | **Total Geral** | **% do Total** |
| Escrituração / Manutenção de CC / Auditoria / Contabilidade / Liquidante / Outros | Diversos | R$ 840,00 por mês | 0,00% | R$ 840,00 | 13,4% |
| Taxa de Administração do Patrimônio Separado | Habitasec | R$ 3.000,00 por mês | 12,15% | R$ 3.414,91 | 54,7% |
| Agente Fiduciário | Oliveira Trust | R$ 19.000,00 por ano | 12,15% | R$ 21.627,77 | 28,9% |
| Custódia das CCI | Oliveira Trust | R$ 2.000,00 por ano | 12,15% | R$ 2.276,61 | 3,0% |
| **Estimativa Total Mês** |  |  |  | **R$ 6.246,94** | **100,0%** |

## ANEXO V – RELATÓRIO SEMESTRAL

MODELO DE RELATÓRIO CONFORME PREVISTO NA CLÁUSULA 3.5.6.  
DESTA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

**Ref.:** Relatório de Comprovação de Destinação de Recursos – INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DA M.E.L HIGIENÓPOLIS PARTICIPAÇÕES SPE S.A. (“Emissora” e “Escritura de Emissão”, respectivamente), lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.

Período: \_\_\_/\_\_\_/20 até \_\_\_/\_\_\_/20\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **Documento Comprobatório Anexo à presente declaração** | **Valor**  **(R$)** |
|  |  |

Os representantes legais da Emissora declaram neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que (a) as informações aqui apresentadas são verídicas e (b) os recursos recebidos em virtude da integralização da Emissão, foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula 3.5.1 da Escritura de Emissão, conforme descrito no presente relatório.

**M.E.L HIGIENÓPOLIS PARTICIPAÇÕES SPE S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Por:  Cargo: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Por:  Cargo: |

## 

## ANEXO VI – RELATÓRIO DE REEMBOLSO

**M.E.L HIGIENÓPOLIS PARTICIPAÇÕES SPE S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 600, Condomínio Torre Siena, Sala 2001-B e 2002-B, Gleba Fazenda Palhano, CEP 86050-460, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 33.537.832/0001-09 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a Junta Comercial do Estado do Paraná (“JUCEPAR”) sob o NIRE 41.300.307.164, em cumprimento ao disposto na Cláusula 3.6.1., do “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, da M.E.L Higienópolis Participações SPE S.A.*”, celebrado em 3 de setembro de 2020 (“Debêntures”), **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da emissão das Debêntures, foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula 3.5.1.1., da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

|  |  |
| --- | --- |
| **Imóvel** | **Parcela destinada ao reembolso de gastos e despesas relacionados à aquisição do Imóvel** |
|  |  |

Os representantes legais da Emissora declaram neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que os documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da emissão da CCB.

São Paulo, [-] de [-] de 2020

|  |
| --- |
| **M.E.L HIGIENÓPOLIS PARTICIPAÇÕES SPE S.A.** |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

## ANEXO VII – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Endereço** | **Matrícula/Situação do Registro** | **(%) do Valor da Oferta Restrita alocado no Empreendimento** | **Valor Total** | **Lastro** | **Data Limite para a alocação dos recursos** | **Habite-se** | **Regime de Incorporação, nos moldes da Lei nº 4.591** |
| Avenida Higienópolis, datas 1/18/6/10 - A e 1/18/6/10 - B, da quadra 01, no Jardim Canaã, próximo ao Iate Clube de Londrina, com 9.874,82 m², de topografia excelente e localizado em área nobre da Cidade de Londrina, Estado do Paraná, sem benfeitorias | Matrículas nº 66.466 e 66.467, sendo que referido terreno está subdividido em 2 (dois) lotes, sendo um com área de 8.401,25m² e outro com área de 1.473,57 m² | 60,76% | R$ 7.250.000,00 | Aquisição pela Emissão do Imóvel | 02 de setembro de 2024 (para aquisição do Imóvel) | Sim | Sim |

# 

# ANEXO VIII – DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

**À**

**OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.352.068, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada, simplesmente como “Debenturista” ou “Securitizadora”, vem, por meio do presente, nesta data, declarar a que as despesas objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outras emissão de CRI lastreados em créditos imobiliários na destinação, conforme definidos na Cláusula 3.5 do *Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Adicional e com Garantia Adicional Fidejussória, da M.E.L Higienópolis Participações SPE S.A. (“Escritura de Emissão”)*.

Assinatura Eletrônica: A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 3 de setembro de 2020.

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A**

|  |  |
| --- | --- |
| Nome:  Cargo: | Nome:  Cargo: |