# INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA REAL E GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAIS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA TERMINAL OESTE DE EXPORTAÇÃO DE GRANÉIS SÓLIDOS S.A.

entre

**TERMINAL OESTE DE EXPORTAÇÃO DE GRANÉIS SÓLIDOS S.A.***como Emissora*

**Opea Securitizadora S.A.***como Debenturista*

**VALDÉCIO ANTONIO BOMBONATTO**

**ALMIR JORGE BOMBONATTO** *na qualidade de Fiadores*

*e*

**CELIA SILVA BOMBONATTO**

*na qualidade de interveniente anuente*

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

Datado de

03 de outubro de 2022

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

**ÍNDICE**

[1 DEFINIÇÕES 3](#_Toc115089438)

[2 AUTORIZAÇÃO 8](#_Toc115089439)

[3 REQUISITOS 8](#_Toc115089440)

[4 OBJETO SOCIAL DA EMISSORA 10](#_Toc115089441)

[5 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 10](#_Toc115089442)

[6 VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 13](#_Toc115089443)

[7 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO 14](#_Toc115089444)

[8 CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS DEBÊNTURES 17](#_Toc115089445)

[9 OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, AQUISIÇÃO FACULTATIVA, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL - EVENTO TRIBUTÁRIO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA 26](#_Toc115089446)

[10 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DOS FIADORES 39](#_Toc115089447)

[11 ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTA 43](#_Toc115089448)

[12 DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DOS FIADORES 45](#_Toc115089449)

[13 DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS 49](#_Toc115089450)

[14 DISPOSIÇÕES GERAIS 50](#_Toc115089451)

[ANEXO I.A.- PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS 1](#_Toc115089452)

[ANEXO I.B - CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 1](#_Toc115089453)

[ANEXO II – RELATÓRIO SEMESTRAL DOS RECURSOS DESTINADOS DA EMISSÃO 1](#_Toc115089454)

[ANEXO III – DESPESAS 3](#_Toc115089455)

[ANEXO IV – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DAS DEBÊNTURES 5](#_Toc115089456)

[ANEXO V - MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES 8](#_Toc115089457)

# INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA REAL E GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAIS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA TERMINAL OESTE DE EXPORTAÇÃO DE GRANÉIS SÓLIDOS S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado, como emissora das Debêntures (conforme definidas abaixo) objeto desta Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definida abaixo):

1. **TERMINAL OESTE DE EXPORTAÇÃO DE GRANÉIS S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na Cidade de Paranaguá, Estado do Paraná, na Rua Desembargador Ermelino de Leão, n.º 593, Oceania, CEP 83.203-380, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 16.603.561/0001-15 e inscrita perante a Junta Comercial do Estado do Paraná (“**JUCEPAR**”), neste ato representada por seu(s) representante(s) legal(is) devidamente autorizado(s) e identificado(s) nas páginas de assinaturas do presente instrumento (“**Companhia**” ou “**Emissora**”);

como titular das Debêntures e securitizadora dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos):

1. **Opea Securitizadora S.A.** sociedade anônima com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “S1”, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Debenturista**” ou “**Securitizadora**”);

Na figura de intervenientes anuentes:

1. **VALDÉCIO ANTONIO BOMBONATTO**, brasileiro, empresário, casado sob o regime da separação total de bens, portador da cédula de identidade RG n.º 1.287.152-0, expedida pela Secretária da Segurança Pública do Estado do Paraná, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Economia (“**CPF**”) sob o n.º 335.683.759-15, residente e domiciliado na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, com endereço comercial na Rua Vinte e Um de Abril, nº 418, Sobrado 01, Alto da Glória, CEP 80.060-265 (“Valdécio Bombonatto”);
2. **ALMIR JORGE BOMBONATTO**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal com Celia Silva Bombonatto, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 750.346-6, expedida pela Secretária da Segurança Pública do Estado do Paraná, inscrito no CPF sob o n.º 097.759.949-34, residente e domiciliado na cidade de Cascavel, Estado do Paraná, na Rua Pernambuco, nº 308, Centro, CEP 85.810-020 (“Almir Bombonatto”, e quando referido em conjunto com Valdécio Bombonatto, “Fiadores”);

E ainda, como cônjuge do Sr. Almir Bombonatto, expressamente anuindo com a outorga da Fiança (conforme abaixo definida) para fins do inciso III, artigo 1.647, do Código Civil:

1. **CELIA SILVA BOMBONATTO**, brasileira, casada sob o regime da comunhão universal com Almir Jorge Bombonatto, aposentada, portadora da cédula de identidade RG n.º 097.759.949-34, expedida pela SSP/PR, inscrita no CPF sob o n.º 881.419.509-91, residente e domiciliado na cidade de Cascavel, Estado do Paraná, na Rua Pernambuco, nº308, Centro, CEP 85.810-020 (“Interveniente Anuente”);

Sendo a Emissora, o Debenturista, os Fiadores e a Interveniente Anuente doravante denominados, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”;

**CONSIDERANDO QUE:**

* 1. no âmbito de suas atividades e nos termos do seu objeto social, a Emissora tem interesse em emitir debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional em série única, para colocação privada, de sua 2ª (segunda) emissão, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, as quais serão subscritas e integralizadas de forma privada pelo Debenturista (“**Emissão**” e “**Debêntures**”, respectivamente);
  2. a Emissora é uma sociedade anônima que tem como principal objetivo oferecer serviços de recepção, armazenagem e expedição de granéis sólidos de origem vegetal, para operar no complexo Corredor de Exportação do Porto de Paranaguá;
  3. a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e a subsequente securitização;
  4. as Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Securitizadora, a qual se tornará credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, prêmios, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável (“**Créditos Imobiliários**”);
  5. os recursos a serem captados por meio da emissão das Debêntures deverão ser utilizados, exclusivamente, conforme a destinação de recursos prevista na Cláusula 5, para a implantação da unidade armazenadora e linhas de expedição do Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos nos Imóveis Destinação (conforme definido abaixo) (“**Empreendimento**”);
  6. em razão da emissão das Debêntures pela Emissora e subscrição da totalidade das Debêntures pelo Debenturista, o Debenturista será o único titular das Debêntures, as quais, observado o disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures, representarão Créditos Imobiliários nos termos da Lei 9.514 (conforme definida abaixo), da Lei 14.430 (conforme definida abaixo), da Resolução CVM 60 (conforme definida abaixo) e demais leis e regulamentações aplicáveis em vigor à época, e servirão de lastro para a emissão da CCI (conforme definida abaixo), representativa dos Créditos Imobiliários, os quais serão vinculados como lastro dos CRI (conforme definido abaixo);
  7. a Emissão insere-se no contexto de uma operação de securitização de Créditos Imobiliários, que resultará na emissão dos CRI (conforme definidos abaixo), pela Securitizadora, lastreados nos Créditos Imobiliários devidos pela Emissora, por meio da celebração do Termo de Securitização (conforme definido abaixo), por meio do qual os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI, nos termos da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis em vigor à época;
  8. o Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de representante dos titulares dos CRI, a ser contratado pela Securitizadora por meio do Termo de Securitização, acompanhará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão de Debêntures, nos termos da Cláusula 5 abaixo; e
  9. os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição, em regime melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 476 (conforme definida abaixo), da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares em vigor (“**Oferta**”), com a intermediação da Securitizadora nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60, e serão destinados a investidores profissionais, conforme definidos nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30 (conforme definida abaixo) (caso subscrevam e integralizem os CRI no âmbito da Oferta, os futuros titulares dos CRI, os “**Titulares dos CRI**”), desde que observado o Montante Mínimo (conforme definido no Termo de Securitização);

**RESOLVEM** celebrar o presente “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, da 2ª (Segunda) Emissão da Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.*” (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), em observância às seguintes cláusulas e condições:

1. DEFINIÇÕES
   1. São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, no singular ou no plural, os termos a seguir:

“**AGE Emissora**”: tem o significado previsto na Cláusula 2.1 abaixo;

“**Agente Fiduciário dos CRI**”: **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, Itaim BIBI, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34;

“**ANBIMA**”: significa a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

“**Autoridade**”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), entidade ou órgão (“**Pessoa**”): (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil;

“**Aplicações Financeiras**” Tem o significado previsto no Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão;

“**B3**”: significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;

“**Cartórios RTD**” tem o significado previsto na Cláusula 3.6.1;

“**CCI**”: significa a Cédula de Crédito Imobiliário Integral, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI;

“**Cessão Fiduciária 1ª Emissão**” ou “**Contrato de Cessão Fiduciária 1ª Emissão**” a garantia real celebrada por meio do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos Sobre Conta Vinculada e Outras Avenças*” celebrado entre a Emissora, na figura de Cedente e a Securitizadora, na figura de cessionária, em garantia as obrigações garantidas conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures da 1ª (Primeira) Emissão;

**“Cessão Fiduciária 2ª Emissão”** tem o significado previsto na Cláusula 7.4.2;

“**Código Civil**” significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

“**Código de Processo Civil**”: significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor;

"**Condições Precedentes”** tem o significado previsto na Cláusula 8.10.6 abaixo;

“**Conta Centralizadora**”: significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora nº 15837-7, agência nº 0910, no Banco Itaú Unibanco S.A., aberta e usada exclusivamente para a emissão dos CRI, e que será submetida ao regime fiduciário e atrelada ao patrimônio separado instituído no âmbito do Termo de Securitização, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos pela Emissora ao Debenturista no âmbito das Debêntures;

**“Conta Livre Movimento”**: a Conta Corrente n.º 27778-9, da agência n.º 3406-1 do Banco do Brasil, de titularidade da Emissora;

**“Conta Vinculada”:** significa a conta corrente vinculada de titularidade da Emissora conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão, submetida ao regime fiduciário e atrelada ao patrimônio separado instituído no âmbito do Termo de Securitização;

"**Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão**”: significa o “*Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos Sobre Conta Vinculada e Outras Avenças, Celebrado Sob Condição Suspensiva,*” entre a Emissora e a Debenturista para a constituição da Cessão Fiduciária 2ª Emissão;

“**Controle Acionário**” e “**Controlador**”: tem o significado previsto na Cláusula 9.5.2. (xi) abaixo;

“**Controlada**”: tem o significado previsto na Cláusula 9.5.2 (xiv) abaixo;

“**CNPJ**”: tem o significado atribuído no item (1) do preâmbulo acima;

“**Créditos Imobiliários**”: tem o significado previsto no item “(D)” do preâmbulo acima;

“**CRI**”: significam os certificados de recebíveis imobiliários da 71ª (septuagésima primeira) emissão, em série única,da Securitizadora;

“**CRI 427ª e 486ª Série**” os certificados de recebíveis imobiliários da 427ª e da 486ª séries da 1ª emissão da Securitizadora emitidos nos termos do Termo de Securitização da 427ª e da 486ª Séries;

“**CRI em Circulação**”: para fins de determinação de quórum em assembleias gerais de Titulares dos CRI, significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos **(i)** aqueles que a Securitizadora e/ou a Emissora eventualmente possuam em tesouraria; e **(ii)** os que sejam de titularidade de sociedades ligadas à Securitizadora e/ou à Emissora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, observado o disposto no Termo de Securitização;

**“Companhia**” ou “**Emissora**”: tem o significado previsto no item (1) do preâmbulo acima

“**CVM**”: tem o significado atribuído no item (1) do preâmbulo acima;

“**Data de Emissão**”: tem o significado previsto na Cláusula 8.1.1 abaixo;

“**Data de Integralização**”: tem o significado previsto na Cláusula 8.10.1 abaixo;

“**Data de Pagamento da Remuneração**”: tem o significado previsto na Cláusula 8.13.1 abaixo;

“**Data de Vencimento**”: tem o significado previsto na Cláusula 8.6.1 abaixo;

“**Data de Verificação**” tem o significado disposto na Cláusula 7.4.5 abaixo;

“**Debêntures**”: tem o significado previsto no item “(A)” do preâmbulo acima;

"**Debêntures da 1ª Emissão**”: são as debêntures emitidas pela Companhia, Escritura de Emissão de Debêntures da 1ª (Primeira) Emissão;

“**Debêntures em Circulação**”: significam todas as Debêntures subscritas, integralizadas e não resgatadas, excluídas aquelas Debêntures: **(i)** mantidas em tesouraria pela Emissora; ou **(ii)** de titularidade de: **(a)** empresas controladas pela Emissora (diretas ou indiretas), **(b)** controladoras (ou grupo de controle) da Emissora; **(c)** sociedades sobre controle comum; e **(d)** administradores da Emissora, incluindo, mas sem limitação, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas, incluindo seus cônjuges, companheiros ou parentes até o 2º (segundo) grau;

“**Debenturista**”: tem o significado previsto no item (2) do preâmbulo;

“**Depositário**” tem o significado previsto no Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão;

“**DF**”: significam as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora auditadas por auditor independente, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

“**Dia Útil**”: como sendo todo e qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais;

**“Direitos Creditórios Sobejo”:** tem o significado previsto na Cláusula 7.4.2. (ii) abaixo;

**“Direitos Creditórios Sobejo da Excussão”** tem o significado previsto naCláusula 7.4.2. (ii) abaixo;

**“Direitos Creditórios Cedidos”** tem o significado previsto na Cláusula 7.4.2 (iv) abaixo;

“**Documentos Comprobatórios**”: tem o significado previsto na Cláusula 5.1.7 abaixo;

“**Documentos da Operação**”: significa, em conjunto, **(i)** esta Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** oContrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão; **(v)** os boletins de subscrição dos CRI; e **(vi)** os demais documentos e/ou eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima;

“**Efeito Adverso Relevante**”: significa (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, na reputação, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Companhia e/ou de qualquer Controlada e/ou Controladora, conforme aplicável; e/ou (ii) qualquer efeito adverso na capacidade da Companhia de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou do Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão;

“**Emissão**”: tem o significado previsto no item (A) do preâmbulo acima;

“**Empreendimento**”: tem o significado previsto no item “(E)” do preâmbulo acima;

“**Encargos Moratórios**”: tem o significado previsto na Cláusula 8.20.1 abaixo;

“**Escritura de Emissão de CCI**”: significa o “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*”, celebrado entre o Debenturista, na qualidade de emitente, e a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante, sob a interveniência anuência da Emissora, e seus eventuais aditamentos;

“**Escritura de Emissão de Debêntures**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Escritura de Emissão de Debêntures da 1ª (Primeira) Emissão**": significa a o *“Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicionais, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.”* celebrado entre a Emissora, a Securitizadora, os Fiadores e a Interveniente Anuente;

“**Evento de Inadimplemento**”: tem o significado previsto na Cláusula 9.5.1 abaixo ;

“**Eventos de Inadimplemento Automático**” tem o significado previsto na Cláusula 9.5.2 abaixo;

“**Evento de Inadimplemento Não Automático**” tem o significado previsto na Cláusula 9.5.3 abaixo;

“**Eventos de Inadimplemento**” tem o significado previsto na Cláusula 9.5.3 abaixo;

“**Fiança**” tem o significado previsto na Cláusula 7.4;

"**Fundo de Juros**” tem o significado previsto na Cláusula 13.2

“**Garantias**” a Cessão Fiduciária 2ª Emissão e a Fiança, quando mencionadas em conjunto;

“**Imóveis Destinação**”: tem o significado previsto na Cláusula 5.1 abaixo;

“**Instituição Custodiante**”: significa a **Vórtx Distribuidora de Titulos e Valores Mobiliarios Ltda.**, que realizará a custódia da Escritura de Emissão de CCI;

“**Instrução CVM 476**”: significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor;

“**IPCA**”: significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“**ITR**”: significam as informações trimestrais consolidadas da Emissora com revisão de auditor independente, relativas a cada um dos trimestres do exercício social da Emissora, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

“**JUCEPAR**”: tem o significado atribuído no item (1) do preâmbulo acima;

“**Lei 9.514**”: significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;

“**Lei 14.430**”: significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;

“**Leis Anticorrupção**”: as normas que são aplicáveis a Emissora, por qualquer Controlador ou Controlada que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, inclusive, mas não se limitando, ao Código Penal Brasileiro, a Lei n. 8.429, de 2 de junho de1992, a Lei n. 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada e do Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, e de quaisquer outras disposições nacionais ou internacionais referentes ao combate à corrupção – como a lei anticorrupção norte-americana (FCPA – Foreign Corrupt Practices Act) e a lei anti-propina do Reino Unido (UK Bribery Act) (em conjunto “Leis Anticorrupção”);

“**Lei das Sociedades por Ações**”: significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

“**Lei do Mercado de Valores Mobiliários**”: significa a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

"**Legislação Ambiental**” tem o significado da Cláusula 10.1 (vii) desta Escritura;

“**Legislação Social**” tem o significado da Cláusula 10.1 (ix) desta Escritura;

“**Legislação Socioambiental**” tem o significado da Cláusula 10.1 (ix) desta Escritura;

“**Norma**”: qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações;

“**Oferta de Resgate Antecipado Total**”: tem o significado previsto na Cláusula 9.1.1 desta Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Obrigações Garantidas”:** tem o significado previsto na Cláusula 7.4.1 desta Escritura de Emissão de Debêntures;

**“Obrigações Garantidas 1ª Emissão”:** significa as obrigações garantidas previstas;

**“Reserva PMT”**: tem o significado previsto na Cláusula 7.4.4 abaixo;

“**Recursos Sobejo**” tem o significado previsto na Cláusula 7.4.2 (i) abaixo;

“**Remuneração**”: tem o significado previsto na Cláusula 8.12.1 abaixo;

“**Resgate Antecipado Facultativo Total**”: tem o significado previsto na Cláusula 9.3.1. abaixo;

“**Resgate Antecipado Facultativo Total – Evento Tributário”:** tem o significado previsto na Cláusula 9.4.1 abaixo;

“**Resolução CVM 30**”: significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;

“**Resolução CVM 44**”: significa a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;

“**Resolução CVM 60**”: significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;

“**Resolução CVM 80**”: significa a Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;

“**Serviço da Dívida**”: significa o valor da amortização de principal das Debêntures em conjunto com o pagamento de juros das Debêntures;

“**Termo de Securitização da 427ª e 486ª**” significa o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 427ª e da 486ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.*” celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário;

“**Termo de Securitização**”: significa o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 71ª (septuagésima primeira) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicionais, em Série Única, da 2ª (segunda) Emissão da Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.”;* celebrado nesta data entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI;

“**Tributos**”: tem o significado previsto na Cláusula 8.24.1 abaixo;

“**Valor Nominal Unitário**”: tem o significado previsto na Cláusula 8.7.1 abaixo; e

“**Valor Total da Emissão**”: tem o significado previsto na Cláusula 7.2.1 abaixo.

1. AUTORIZAÇÃO
   1. A presente Escritura de Emissão de Debêntures é firmada com base na autorização assembleia geral extraordinária da Companhia realizada em 30 de setembro de 2022 (“**AGE Emissora**”), na qual **(i)** foram aprovados os termos e condições da Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 59, §1º, da Lei das Sociedades por Ações, bem como a outorga, pela Emissora, da Cessão Fiduciária 2ª Emissão; e **(ii)** a diretoria da Emissora foi autorizada a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, abrangendo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da Emissão das Debêntures e da Cessão Fiduciária 2ª Emissão.
2. REQUISITOS

A Emissão das Debêntures será realizada com observância dos requisitos abaixo indicados:

* 1. **Dispensa de Registro na CVM e na ANBIMA**
     1. A Emissão de Debêntures não será objeto de registro pela CVM ou pela ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, observado o disposto na Cláusula 3.4 abaixo.
  2. **Arquivamento da Ata de AGE Emissora na JUCEPAR e Publicação da Ata de AGE Emissora no Jornal de Publicação da Emissora** 
     1. A ata de AGE Emissora deverá ser **(i)** protocolada, em até 2 (dois) Dias Úteis (conforme definidos abaixo) contados da assinatura da ata de AGE Emissora, e devidamente arquivada na JUCEPAR; e **(ii)** publicada no jornal “*Bem Paraná*” (“**Jornal de Publicação da Emissora**”), com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos do artigo 62, inciso I, e do artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações e observado o disposto na Cláusula 8.23.1 abaixo, sendo certo que a sua publicação deverá ocorrer previamente à subscrição e integralização das Debêntures.
  3. **Inscrição desta Escritura de Emissão de Debêntures** **e seus Eventuais Aditamentos na JUCEPAR** 
     1. Esta Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos serão inscritos na JUCEPAR, nos termos do artigo 62, inciso II e §3º, da Lei das Sociedades por Ações. A Emissora deverá realizar o protocolo desta Escritura de Emissão de Debêntures e de seus eventuais aditamentos na JUCEPAR em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva assinatura e enviar 1 (uma) via original ou 1 (uma) via eletrônica (PDF), contendo a chancela digital da JUCEPAR, caso aplicável, desta Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos, devidamente inscritos ou averbados, conforme o caso, na JUCEPAR ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção do respectivo registro.
  4. **Colocação**
     1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, e ao registro perante a ANBIMA, conforme previsto na Cláusula 3.1 acima.
  5. **Negociação** 
     1. As transferências das Debêntures serão registradas pela Emissora em Livro de Registro de Debêntures, desde que realizadas em conformidade com esta Escritura de Emissão de Debêntures. A Emissora compromete-se a fornecer cópias digitais do Livro de Registro de Debêntures ao Debenturista até a primeira Data de Integralização, conforme abaixo definido, registrados na JUCEPAR e sempre que solicitado pelo Debenturista, para fins de comprovação de titularidade.
     2. Para todos os fins legais, as Debêntures serão adquiridas mediante a assinatura de boletim de subscrição das Debêntures.
     3. A Securitizadora não poderá transferir as Debêntures a terceiros, exceto conforme permitido nos termos do Termo de Securitização.
  6. **Constituição da Garantia Fidejussória** 
     1. Em virtude da Fiança (conforme abaixo definido) prestada pelos Fiadores por meio deste instrumento, esta Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos serão devidamente registrados no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da circunscrição em que se localiza o domicílio das Partes, quais sejam: (i) na cidade de Paranaguá, Estado do Paraná, (ii) na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, (iii) na cidade de Cascavel, no Estado do Paraná; e (iv) na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“**Cartórios RTD**”), em até 20 (vinte) dias contados da celebração deste Contrato e em até 5 (cinco) Dias Úteis de quaisquer eventuais aditamentos a esta Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada, observado que esta Escritura de Emissão de Debêntures deverá ser registrada nos Cartórios RTD antes da Data da Primeira Integralização (conforme abaixo definida).
     2. A Emissora compromete-se a enviar à Securitizadora, 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão de Debêntures e eventuais aditamentos, devidamente registrados no Cartório RTD, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção dos referidos registros.
  7. **Constituição da Cessão Fiduciária 2ª Emissão**
     1. Nos termos do artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, observado o disposto na Cláusula 7.4.2, a Cessão Fiduciária 2ª Emissão será formalizada nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão.
     2. A Cessão Fiduciária 2ª Emissão referida acima será constituída por meio do registro e averbação determinada no âmbito do referido instrumento.
  8. **Registro do “Livro de Registro de Debêntures Nominativas” e “Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas**”
     1. Serão devidamente arquivados e registrados na JUCEPAR um “*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*” da Emissora, no qual serão anotadas as condições essenciais da Emissão e das Debêntures, nos termos do parágrafo 4º do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações (“**Livro de Registro**”) e um “*Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas*” da Emissora, no qual serão registradas as transferências das Debêntures entre seus titulares, observadas as restrições constantes desta Escritura, conforme aditada (“**Livro de Transferência**”).
     2. A Emissora deverá, na Data de Integralização das Debêntures, enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) as cópias eletrônicas do Livro de Registro comprovando o registro das Debêntures em nome da Debenturista.

1. OBJETO SOCIAL DA EMISSORA
   * 1. De acordo com o seu estatuto social, a Emissora tem por objeto social o aluguel de equipamentos de movimentação de carga; execução e prestação de serviços inerentes a operações de terminal de containers, estacionamento de containers cheios ou vazios, bem como de equipamentos de movimentação e/ou transporte, inspeção, movimentação, reparos, estufagem e desestufagem de containers; comercialização de corretivos e insumos agrícolas, herbicidas, fungicidas, inseticidas e sementes, bem como importação e exportação de matérias primas de tais produtos; importação, exportação e comercialização de produtos agrícolas tais soja, milho, trigo, aveia, algodão, arroz, açúcar e feijão, e seus derivados, como óleo, farelo etc.; prestação de serviços de industrialização de fertilizantes; depósito para terceiros de granéis sólidos e líquidos; transporte marítimo, fluvial, ferroviário e rodoviário, próprio e/ou para terceiros de cargas em geral líquidas e sólidas; serviços de despacho aduaneiro de mercadorias destinadas à exportação e provenientes de importação; estiva e desestiva de navios; operação portuária e agenciamento marítimo de navios.
2. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
   1. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a Emissão (“**Recursos**”) serão destinados: ao pagamento de despesas e gastos imobiliários futuros diretamente relacionados à construção e desenvolvimento do Empreendimento nos imóveis listados no Anexo I.A (“**Imóveis Destinação**” e “**Destinação dos Recursos**”), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Destinação e o cronograma indicativo (“**Cronograma Indicativo**”) da destinação dos recursos previstos no Anexo I.B desta Escritura de Emissão de Debêntures, observadas as disposições descritas nas Cláusulas abaixo.
      1. Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora presumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos eventualmente encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Emissora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações encaminhadas nos termos das cláusulas acima.
      2. As Partes reconhecem desde já que o cronograma constante no Anexo I-A e Anexo I-B desta Escritura de Emissão de Debêntures é meramente indicativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo: (i) não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a presente Escritura de Emissão de Debêntures e/ou o Termo de Securitização e/ou a Escritura de Emissão de CCI; e (ii) não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI.
      3. A Emissora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão a ser destinada a cada Imóvel Destinação, indicado no Anexo I desta Escritura de Emissão de Debêntures, independentemente da anuência prévia da Debenturista e/ou dos Titulares dos CRI. A alteração dos percentuais destinados a cada Imóvel Destinação indicados no Anexo I será: **(i)** informada ao Agente Fiduciário dos CRI semestralmente ou, a critério da Emissora, em prazo inferior, por meio do envio de notificação pela Emissora; e **(ii)** precedida de Aditamentos à presente Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação pela Debenturista e pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais não dependerão de anuência prévia da Debenturista e/ou dos Titulares de CRI.
      4. Durante a vigência das Debêntures, será facultado à Emissora a inserção de novos imóveis no rol de Imóveis Destinação, mediante anuência prévia da Debenturista, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral e realização de Aditamentos à presente Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da anuência da Debenturista.
      5. Caso proposta pela Emissora, tal inserção será aprovada se não houver objeção por titulares de CRI em assembleia geral que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação, nos termos do Termo de Securitização.
      6. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista nesta cláusula 5 até **(i)** a data de vencimento dos CRI, conforme definida no Termo de Securitização; ou **(ii)** que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.
      7. **Comprovação.** A Emissora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI sobre a destinação dos recursos obtidos para fins da Destinação dos Recursos: (i) semestralmente, a partir da Data de Emissão, até o último Dia Útil dos meses janeiro e julho de cada ano (“**Período de Verificação**”), por meio do envio de relatório substancialmente na forma do Anexo II desta Escritura de Emissão de Debêntures (“**Relatório de Verificação**”) com cópia para a Debenturista, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Emissora para fins da Destinação dos Recursos durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento dos Imóveis Destinação e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento do respectivo semestre (“**Documentos Comprobatórios**”).
      8. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou ao Debenturista, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emissora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures. Adicionalmente, a Emissora, desde já, autoriza o Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI a fiscalizarem, a qualquer tempo, por força de uma solicitação a estes expedidas por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Emissora por meio desta Debênture, diretamente ou por meio de empresa contratadas.
      9. Sem prejuízo do disposto acima, as obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à Destinação dos Recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.
      10. O Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base nos documentos encaminhados nos termos da presente Cláusula e nos Documentos Comprobatórios, o cumprimento, pela Emissora, da efetiva Destinação dos Recursos obtidos por meio desta Emissão nos termos previstos no Anexo II. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ainda, a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a referida verificação.
      11. Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios, originais ou cópias, em via física ou eletrônica (formato *pdf*), encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade por tal verificação das informações técnicas e financeiras de tais documentos.
      12. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão, nos termos da presente Escritura de Emissão de Debêntures, o que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, a Emissora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata a Cláusula acima.
      13. O descumprimento das obrigações dispostas nesta Cláusula deverá ser informado pelo Agente Fiduciário dos CRI ao Debenturista, e poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures.
      14. A Emissora se obriga, desde já, a destinar todo o valor relativo à Destinação dos Recursos na forma acima estabelecida, independentemente da realização, pela Emissora, do Resgate Antecipado Facultativo Total e/ou do vencimento antecipado das Debêntures, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI verificar o emprego de tais Recursos, conforme estabelecido nesta Escritura de Emissão de Debêntures.
      15. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos oriundos da presente Emissão, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.
      16. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimento, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios, às custas da Emissora.
      17. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista e/ou os titulares de CRI por prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) relacionado a eventuais impactos tributários aos titulares de CRI, que gozam de tratamento tributário especial de acordo com a legislação atualmente vigente, decorrentes, comprovada e diretamente, da utilização pela Emissora dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta cláusula.
3. VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
   1. As Debêntures serão subscritas exclusivamente pelo Debenturista, no âmbito da securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Debêntures, para compor o lastro dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização.
   2. As Debêntures e os Créditos Imobiliários representados pela CCI comporão o lastro dos CRI, a serem emitidos por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 476, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
   3. A Emissora obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a tomar todas as providências necessárias à viabilização da operação de securitização a que se refere à Cláusula 6.1 acima.
   4. Em vista da vinculação a que se refere à Cláusula 6.1 acima, a Emissora declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma da Lei 9.514 e do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações do Debenturista.
4. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO
   1. **Número da Emissão**
      1. A presente Emissão constitui a 2ª (segunda) emissão de debêntures da Emissora.
   2. **Valor Total da Emissão**
      1. O valor total da Emissão é de R$10.000.000,00 (dez milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo) (“**Valor Total da Emissão**”).
   3. **Número de Séries**
      1. A Emissão será realizada em série única.
   4. **Garantias**
      1. **Garantia Fidejussória**. Em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento (i) de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, prêmios, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora perante o Debenturista no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, conforme o caso, em especial, mas sem se limitar, ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, à Remuneração (conforme definido abaixo) e eventuais Encargos Moratórios; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação aos CRI e às cédulas de crédito imobiliário representativas da integralidade dos Créditos Imobiliários (“**CCI**”), inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos créditos imobiliários oriundos das Debêntures e excussão da Cessão Fiduciária 2ª Emissão, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios razoáveis, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, multas e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido devidamente comprovado pelo Debenturista, pela instituição custodiante das CCI, pelo Agente Fiduciário dos CRI (incluindo suas remunerações) e/ou pelos Titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) para arcar com tais custos (em conjunto, as “**Obrigações Garantidas**”), as Debêntures contarão com a fiança prestada pelos Fiadores em favor do Debenturista, obrigando-se como fiadores de forma solidária e principais pagadores pelo cumprimento de todos os valores devidos pela Emissora no âmbito da Emissão e da presente Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos a seguir descritos (“**Fiança**”).
      2. O valor devido em decorrência das Obrigações Garantidas será pago pelos Fiadores, desde que não quitado ordinariamente pela Emissora, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir da data de recebimento de comunicação por escrito enviada pelo Debenturista aos Fiadores, informando o descumprimento de qualquer das Obrigações Garantidas, inclusive, mas não exclusivamente, o descumprimento de obrigação pecuniária, na data de pagamento respectiva, de qualquer valor devido pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo os montantes devidos ao Debenturista a título de principal, remuneração ou encargos de qualquer natureza, observando-se, caso ocorra o vencimento antecipado das Debêntures nos termos da Cláusula 9.5, a mesma obrigação de pagamento pelos Fiadores dos valores devidos pela Companhia em decorrência do vencimento antecipado.
      3. Os Fiadores expressamente renunciam a todo e qualquer benefício de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza, inclusive os previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil.
      4. Cabe ao Debenturista requerer a execução judicial ou extrajudicial, da Fiança, conforme função que lhe é atribuída, uma vez verificado o descumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, inclusive, mas não exclusivamente, na hipótese de insuficiência de pagamento de quaisquer valores, principais ou acessórios, devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.
      5. Após a excussão da Fiança aqui prevista, os Fiadores sub-rogar-se-ão nos direitos do Debenturista perante a Companhia, conforme aplicável.
      6. Os Fiadores desde já concordam e obrigam-se a somente exigir e/ou demandar da Companhia qualquer valor por eles honrado nos termos da Fiança, após a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas.
      7. A Fiança aqui prevista entrará em vigor na Data de Emissão, vigendo até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.
      8. Os Fiadores desde já reconhecem como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data de pagamento integral das Obrigações Garantidas. Os pagamentos serão realizados pelos Fiadores de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Escritura e fora do âmbito da B3.
      9. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo Debenturista, dos prazos para execução da Fiança em favor do Debenturista não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto, podendo a Fiança ser excutida e exigida pelo Agente Fiduciário dos CRI, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, devendo o Debenturista, para tanto, notificar imediatamente a Companhia e os Fiadores.
      10. Nenhuma objeção ou oposição da Companhia poderá ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante o Debenturista, ressalvado o direito dos Fiadores de depositar em juízo ou em uma conta escrow, em benefício do Debenturista, o valor das Obrigações Garantidas inadimplido pela Companhia, no caso de pendência de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação judicial, que a Companhia venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações.
      11. Todos e quaisquer pagamentos realizados pelos Fiadores em decorrência da Fiança serão realizados livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo os Fiadores pagarem as quantias adicionais que sejam necessárias para que o Debenturista receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais valores não fossem devidos.
      12. **Cessão Fiduciária.** Adicionalmente à Fiança, de forma a garantir o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, será constituída, sob condição suspensiva, em caráter irrevogável e irretratável, em favor do Debenturista:
      13. A cessão fiduciária dos recursos futuros, provenientes dos Recebíveis Disponíveis (conforme definido no Contrato de Cessão) (“**Recursos Sobejo**”) originados da liberação do fluxo de recursos objeto da Cessão Fiduciária 1ª Emissão, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo;
      14. A cessão fiduciária do fluxo dos recebíveis futuros, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou responsabilidades de qualquer natureza, inclusive fiscais, que eventualmente vierem a existir em razão da excussão da Cessão Fiduciária 1ª Emissão, por qualquer motivo, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária 1ª Emissão, caso o valor obtido com a excussão da Cessão Fiduciária 1ª Emissão, após a consequente excussão, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária 1ª Emissão, venha a sobejar o valor devido das Obrigações Garantidas da 1ª Emissão, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures da 1ª (Primeira) Emissão e no Termo de Securitização da 427ª e da 486ª Séries, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, atualização monetária, multas, penalidades, indenizações, e demais encargos contratuais e legais, bem como quaisquer direitos, preferências, ações e/ou prerrogativas relacionados a tais recebíveis (“**Direitos Creditórios Sobejo da Excussão**” e, em conjunto com os Recursos Sobejo, “**Direitos Creditórios Sobejo**”);
      15. os recursos retidos na liquidação e futuramente depositados pela Fiduciante, equivalentes à reserva da amortização constituída nos termos da Cláusula 7.4.4 abaixo; e
      16. A cessão fiduciária de todos os direitos de crédito, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos contra o Depositário com relação à Conta Vinculada e às aplicações financeiras referentes aos Direitos Creditórios Cedidos (conforme a seguir definido) depositados na Conta Vinculada, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária (“**Direitos Conta Vinculada**” e, em conjunto com os Direitos Creditórios Sobejo os “**Direitos Creditórios Cedidos**”);
      17. A Cessão Fiduciária dos Direitos Conta vinculada em favor da Debenturista é constituída sob condição suspensiva de eficácia, nos termos dos artigos 121 e 125 e seguintes do Código Civil, sendo válida a partir da data de celebração do Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão, eficaz e exequível para todos os fins de direito, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão a partir da efetiva formalização da abertura da Conta Vinculada junto ao Depositário.
      18. **Reserva PMT**. Será constituída na Conta Centralizadora a Reserva PMT, até o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, conforme abaixo:

Na data de integralização das Debêntures, ficará retido na Conta Centralizadora o equivalente a R$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

A partir do início da operação portuária a ser desempenhada nos Imóveis Destinação, estimada para 31 março de 2023, a Emissora se obriga a realizar o depósito complementar do serviço da dívida, obrigando-se, a partir de então a manter uma Reserva PMT de 3 (três) parcelas do serviço da dívida, a serem complementadas de tempos em tempos, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas,correspondente ao valor nominal unitário acrescido da remuneração das Debêntures, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures**;**.

* + 1. Para fins do acompanhamento do termo da obrigação complementar prevista no item 7.4.4. (ii) acima, a Emissora deverá notificar a Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis do início da operação, observados os termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão.
    2. A partir da notificação prevista a Cláusula 7.4.5 acima, até o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, sempre no dia 5 (cinco) de cada mês (“**Data de Verificação**”) a Securitizadora deverá verificar se o valor da Reserva PMT, em conjunto com as Aplicações Financeiras, depositados na Conta Centralizadora equivale aos valores previstos na Cláusula 7.4.4 acima, a ser apurada mensalmente pela Securitizadora, conforme informações recebidas do Depositário, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão e no Contrato de Conta Vinculada.
    3. Caso, em determinada Data de Verificação, a Securitizadora verifique o descumprimento da Reserva PMT no mês de referência, a Securitizadora deverá comunicar ao Depositário e a Emissora, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contados da Data de Apuração, o não atendimento da Reserva PMT, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão, bem como do valor faltante para recomposição da Reserva PMT. A Emissora deverá recompor o saldo da Reserva PMT, por meio da utilização de recursos próprios em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da notificação da Securitizadora, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão.

1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS DEBÊNTURES
   1. **Data de Emissão**
      1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 28 de setembro de 2022 (“**Data de Emissão**”).
   2. **Data de Início da Rentabilidade**
      1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a Primeira Data de Integralização (conforme definida abaixo).
   3. **Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade** 
      1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada por meio de cópias digitalizadas do documento determinada na Cláusula 3.8 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
   4. **Conversibilidade**
      1. As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.
   5. **Espécie**
      1. As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, com garantia adicional fidejussória representada pela Fiança, e contarão com as garantias real, nos termos da Cláusula 7.4.2 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
   6. **Prazo e Data de Vencimento**
      1. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures terão prazo de vencimento de 2.546 (dois mil quinhentos e quarenta e seis dias) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de setembro de 2029 (“**Data de Vencimento**”).
   7. **Valor Nominal Unitário** 
      1. O valor nominal unitário das Debêntures será de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“**Valor Nominal Unitário**”).
   8. **Quantidade de Debêntures**
      1. Serão emitidas 10.000 (dez mil) Debêntures.
   9. **Prazo de Subscrição**
      1. Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 3 acima, as Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, até a Data de Integralização (conforme definida abaixo).
   10. **Preço de Subscrição e Forma de Integralização**
       1. As Debêntures serão subscritas por meio da assinatura, pelo Debenturista, do boletim de subscrição das Debêntures, constante do Anexo V a esta Escritura de Emissão de Debêntures. Desde que observado o atendimento de todas as Condições Precedentes (conforme abaixo definidas) previstas no Contrato de Distribuição e o recebimento, pela Securitizadora, de 1 (uma) via física assinada de cada um dos Documentos da Operação, conforme aplicável, as Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, na data de integralização dos CRI (“**Data de Integralização**”), pelo seu Valor Nominal Unitário na Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definida). Caso ocorra integralização das Debêntures após a Primeira Data de Integralização (conforme definida abaixo), o preço de subscrição das Debêntures será o seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização (“**Preço de Subscrição**”).
       2. Para os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, considera-se “**Primeira** **Data de Integralização**” a data em que ocorrerá a primeira integralização das Debêntures, que necessariamente corresponderá à primeira data de integralização dos CRI.
       3. Na Primeira Data de Integralização, será retido pela Debenturista, na Conta Centralizadora: (a) despesas *flat* iniciais, elencadas no Anexo III desta Escritura de Emissão de Debêntures; (b) o valor do Fundo de Despesas; (c) o valor correspondente ao Fundo de Juros (conforme abaixo definido); e (d) o valor correspondente à Reserva PMT, observado o disposto no Contrato de Cessão 2ª Emissão. Após as referidas retenções, o valor da integralização será destinado à Conta Livre Movimento pela Securitizadora.
       4. As Debêntures poderão ser colocadas com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição e integralização das Debêntures, o qual será aplicado, de forma igualitária, à totalidade das Debêntures que sejam subscritas e integralizadas em uma mesma data, observado, no que aplicável, o disposto no Contrato de Distribuição.
       5. Os valores oriundos da integralização das Debêntures serão depositados em conta corrente de titularidade da Emissora, a ser indicada no boletim de subscrição das Debêntures, na forma do Anexo V a esta Escritura de Emissão de Debêntures.
       6. A integralização das Debêntures pela Securitizadora está condicionada, nos termos do artigo 125 do Código Civil (conforme abaixo definido), à satisfação das seguintes condições precedentes (“**Condições Precedentes**”), para fins desta Escritura de Emissão de Debêntures:
          * 1. registro da AGE da Emissora na JUCEPAR;
            2. publicação da AGE da Emissora e dos atos societários que aprovaram as garantias nos termos do artigo 62, inciso I, e do artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações;
            3. registro da Escritura de Emissão de Debêntures: na JUCEPAR, e protocolo nos Cartórios RTD;
            4. protocolo do Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes nos termos da Cláusula 3.7.2 acima;
            5. apresentação à Securitizadora de cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora, nos quais deverão constar a emissão das Debêntures e sua titularidade;
            6. conclusão da auditoria jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, na condição de distribuidora dos CRI, e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação;
            7. recebimento, pela Securitizadora, na condição de distribuidora dos CRI, do parecer legal (legal opinion) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, com base nos documentos e informações apresentadas no âmbito da auditoria jurídica, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas.
   11. **Atualização Monetária das Debêntures** 
       1. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures, inclusive, pela variação positiva do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“**IPCA**” e “**Atualização Monetária**”, respectivamente), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a integral liquidação das Debêntures, exclusive, conforme fórmula abaixo prevista, sendo o produto da Atualização Monetária das Debêntures incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso (“**Valor Nominal Unitário Atualizado**”) segundo a seguinte fórmula:



**onde:**

**VNa** = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNe** = Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, após atualização monetária ou após amortização, se houver, calculados/informados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

**C** = Fator acumulado resultante da variação positiva mensal do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, aplicado mensalmente, e apurado da seguinte forma:

**onde:**

**n=** número total de índices considerados na Atualização Monetária das Debêntures, sendo “n” um número inteiro;

**Nik** = valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior à Data de Pagamento. Por exemplo, para cálculo da atualização no mês de outubro, será considerado como NIk o número índice do IPCA/IBGE para o mês de agosto, divulgado em setembro.

**Nik-1** = valor do número-índice do mês anterior ao mês Nik.

**dup** = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, e a data de cálculo (exclusive), sendo “dup” um número inteiro limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA.

**Dut** = número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive. Sendo que para o primeiro Período de Capitalização o Dut será 21 (vinte e um) Dias Úteis:

“**dup**” é um número inteiro, observado que no primeiro período de atualização, ou seja, na 1ª (primeira) Data de Pagamento após a Primeira Data de Integralização deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no “dup”;

a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento desta Escritura de Emissão de Debêntures ou qualquer outra formalidade;

o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

para fins de cálculo, considera-se como Datas de Pagamento, as datas listadas no Anexo IV da presente Escritura de Emissão de Debêntures);

caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir

Nikp = Nik-1 x (1+Projeção)

**Onde:**

“**Nikp**” = número-índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com casas decimais, com arredondamento;

“**Nik**” = conforme definido acima; e

“**Projeção**” = variação percentual positiva projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

**Observações:**

O número-índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e a Debenturista e/ou entre a Debenturista e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável;

O número-índice do IPCA, bem como as projeções de variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração; e

Para a determinação dos valores de pagamento nas Datas de Pagamento (listadas no Anexo IV da presente Escritura de Emissão), o fator C será calculado desde a última Data de Pagamento da Remuneração até a data de cálculo em questão.

**Sendo que:**

A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a esta Escritura de Emissão de Debêntures ou qualquer outra formalidade;

O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;



Os fatores resultantes da expressão: são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o pro rata do último Dia Útil anterior.

* + 1. Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, o IPCA não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou o Debenturista e os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.
    2. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA às Debêntures ou aos CRI por proibição legal ou judicial, o Debenturista deverá, no prazo de até 2 (dois) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção do IPCA ou de impossibilidade de aplicação do IPCA por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de Titulares dos CRI para deliberar, em comum acordo com os Titulares dos CRI e a Emissora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI e, consequentemente, das Debêntures a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração do IPCA, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Companhia e/ou o Debenturista.
    3. Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de Titulares dos CRI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial a referida assembleia geral de Titulares dos CRI não será realizada, e o IPCA, a partir da data de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado, bem como para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias das Debêntures.
    4. Caso não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures, entre a Devedora e os Titulares dos CRI, representando no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação em qualquer convocação dos CRI, a Devedora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures em Circulação, e por consequência, a Securitizadora deverá resgatar a totalidade dos CRI em Circulação, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração devida calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, exclusive. Para cálculo da remuneração das Debêntures, a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, para cada dia do período de ausência do IPCA, serão utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.
  1. **Remuneração das Debêntures**
     1. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12,0000% (doze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração, inclusive, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, exclusive, observados os termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures(“**Remuneração das Debêntures**”):

J = Vna x (FatorJuros – 1)

**onde:**

**J =** valor unitário da Remuneração das Debêntures devida, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**Vna =** Conforme descrito acima;

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

**onde**:

**taxa =** 12,0000;

**DP =** número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, e a data do efetivo pagamento (exclusive), sendo “DP” um número inteiro, observado que no primeiro período de pagamento, ou seja, na 1ª (primeira) Data de Pagamento após a Primeira Data de Integralização deverá ser acrescido 2 (um) Dias Úteis no “DP”.

* 1. **Pagamento da Remuneração**
     1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das Debêntures ou de qualquer forma de pagamento antecipado previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga mensalmente, sendo cada uma das parcelas devidas nas respetivas datas de pagamento de Remuneração, até Data de Vencimento, conforme tabela constante do Anexo IV (cada uma dessas datas, uma “Data de Pagamento das Debêntures”) (cada uma dessas datas, uma “**Data de Pagamento da Remuneração**”):
  2. **Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado**
     1. O pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será realizado em parcelas mensais e consecutivas, nas respectivas Datas de Pagamento, conforme cronograma descrito no Anexo IV a esta Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures ou de qualquer forma de pagamento antecipado previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures (“Amortização Ordinária das Debêntures”):

*Aai = Vna x Tai*

**onde:**

**Aai =** Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização Ordinária das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento (“**Aai**”).

**Vna =** Conforme definido acima.

**Tai =** Taxa da i-ésima parcela de Amortização Ordinária das Debêntures, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na tabela do Anexo IV.

* 1. **Parcela Bruta das Debêntures**: O cálculo da parcela bruta das Debêntures será realizado com base na seguinte fórmula:

*Pi = Aai + J*

**onde:**

**Pi =** Valor da i-ésima parcela bruta das Debêntures.

**Aai =** Conforme definido acima.

**J =** Conforme definido acima.

* 1. **Prorrogação de Prazos**
     1. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil para fins de pagamentos, sem quaisquer acréscimos aos valores a serem pagos.
     2. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo mínimo, de 2 (dois) Dias Úteis entre (i) o recebimento pela Emissora dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; e (ii) o pagamento das obrigações da Emissora referentes aos CRI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos
  2. **Local de Pagamento**
     1. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, serão realizados pela Emissora, mediante crédito na Conta Centralizadora relativo aos CRI, o qual deverá ser realizado necessariamente até às 12:00 horas (inclusive) das datas de pagamento prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures.
     2. O Debenturista poderá alterar as instruções de pagamento previstas na Cláusula 8.17.1 acima, informando à Emissora a nova conta corrente com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do respectivo pagamento.
  3. **Direito ao Recebimento dos Pagamentos**
     1. Fará jus ao recebimento de qualquer valor devido ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures aquele que seja Debenturista ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.
  4. **Prorrogação dos Prazos**
     1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.
  5. **Encargos Moratórios**
     1. Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida ao Debenturista, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** à respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(iii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) (“**Encargos Moratórios**”).
  6. **Direito de Preferência**
     1. Não haverá preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas ou controladores diretos ou indiretos da Emissora.
  7. **Repactuação Programada**
     1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.
  8. **Publicidade**
     1. Todos os atos e decisões a serem tomados em decorrência desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses do Debenturista, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos no Jornal de Publicação da Emissora (“**Aviso aos Debenturistas**”), observado o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, devendo a Emissora comunicar o Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI a respeito de qualquer publicação na data da sua realização, sendo certo que, caso a Emissora altere o Jornal de Publicação da Emissora após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI informando o(s) novo(s) veículo(s) para divulgação de suas informações.
  9. **Tributos**
     1. A Emissora será responsável pelo custo de todos os impostos, taxas, contribuições (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma desta Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures (“**Tributos**”). Todos os Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures 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 o Debenturista sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Para tanto, a Emissora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.
     2. Os CRI lastreados nos créditos decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. Caso qualquer órgão competente venha a criar ou exigir o recolhimento, retenção ou pagamento de Tributação sobre a Remuneração estipulada nas Debêntures, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir, ou sejam entendidos como devidos, sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Debenturista no âmbito desta Escritura e/ou aos Titulares de CRI no âmbito do Termo de Securitização, a Emissora deverá arcar com tais Tributos, acrescentando tais valores no pagamento da Remuneração, de modo que o Debenturista e os Titulares dos CRI recebam os mesmos valores caso tais tributos não existissem (“*Gross up*”).

1. OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, AQUISIÇÃO FACULTATIVA, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL - EVENTO TRIBUTÁRIO
   1. **Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures** 
      1. A Emissora poderá realizar, a partir de 15 de agosto de 2023 (inclusive), a seu exclusivo critério, oferta de resgate antecipado total das Debêntures, que será endereçada a todos os Debenturistas, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Debenturistas para aceitar o resgate antecipado das Debêntures de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos abaixo, sendo certo que o resgate antecipado no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado poderá ser realizado para aqueles que aceitarem a Oferta de Resgate Antecipado, sem que haja necessidade de aceitação da totalidade dos Debenturistas (“**Oferta de Resgate Antecipado**”):

Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures por meio de comunicação à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, incluindo (a) os percentuais dos prêmios de resgate antecipado a serem oferecidos, caso existam (“**Prêmio de Oferta Facultativa**”); (b) a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento das Debêntures, que deverá ocorrer no prazo de, no máximo, 30 (trinta) Dias Úteis contados da data da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; e (c) demais informações necessárias para a tomada de decisão pela Debenturista e à operacionalização do resgate antecipado das Debêntures no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (“**Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures**”);

em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Securitizadora realizará uma oferta de resgate antecipado facultativo dos CRI, a qual deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures então realizada pela Emissora, por meio do envio de carta, e-mail encaminhados com aviso de recebimento, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, ou, ainda, publicação de comunicado específico sobre a oferta de resgate antecipado dos CRI aos Titulares dos CRI conforme as disposições do Termo de Securitização (“**Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**”);

os Titulares dos CRI deverão optar pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em até 20 (vinte) Dias Úteis da data de realização da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, por meio de carta ou e-mail encaminhado com aviso de recebimento;

a adesão descrita no item anterior deverá ser informada pela Debenturista à Emissora dentro de até 2 (dois) Dias Úteis do término do prazo de adesão à oferta de resgate antecipado dos CRI indicado no item (iii) acima;

o valor a ser pago à Debenturista a título de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido (a) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (b) se for o caso, do Prêmio de Oferta Facultativa; e (c) dos Encargos Moratórios, se houver;

caso a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures seja realizada em qualquer Data de Pagamento, o Prêmio de Oferta Facultativa, se aplicável, deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado após o referido pagamento;

o resgate antecipado é o correspondente pagamento serão realizados na forma prevista na Cláusula 8.12 desta Escritura de Emissão de Debêntures; e

as Debêntures resgatadas no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente canceladas.

* 1. **Aquisição Facultativa**
     1. A Emissora não poderá, de forma facultativa, adquirir Debêntures em Circulação.
  2. **Resgate Antecipado Facultativo Total** 
     1. A Emissora poderá realizar, a partir de 15 de agosto de 2023 (inclusive), observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério, independentemente da vontade dos Debenturistas, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (“**Resgate Antecipado Facultativo Total**”).
     2. Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures.
     3. O Resgate Antecipado Facultativo Total ocorrerá mediante envio de comunicado individual à Debenturista, em ambos os casos, com cópia ao Agente Fiduciário (“**Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total**”), com antecedência mínima de 20 (vinte) Dias Úteis da data prevista para realização do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total (“**Data do Resgate Antecipado Facultativo Total**”).
     4. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, os Debenturistas farão jus (i) ao pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures; (ii) à Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (iii) ao prêmio equivalente a 3,00% (três inteiros por cento) incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e (iv) dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate, se for o caso (“**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total**”).
     5. Da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá constar: (i) a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil; (ii) menção à estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.
     6. O Resgate Antecipado Facultativo Total e o correspondente pagamento serão realizados na forma prevista na Cláusula 8.12 deste Termo de Emissão de Notas Comerciais;
     7. As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total serão obrigatoriamente canceladas.
  3. **Resgate Antecipado Facultativo Total – Gross-up**
     1. Na hipótese de a Emissora se tornar obrigada a realizar um *Gross Up*, a Emissora terá o direito de realizar unilateralmente o resgate antecipado total das Debêntures, mediante pagamento (i) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures; (ii) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e (iii) dos eventuais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate, se for o caso (“**Resgate Antecipado Facultativo Total – Evento Tributário**” e “**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total – Evento Tributário**”, respectivamente). Em tal hipótese, não será devido qualquer prêmio à Debenturista.
     2. Na hipótese prevista na Cláusula 9.4.1 acima, a Companhia deverá encaminhar comunicado à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 20 (vinte) Dias Úteis de antecedência, informando: (i) a data em que o pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total – Evento Tributário será realizado, a qual deverá ser de, no máximo, 15 (quinze) dias após o envio do comunicado acima previsto; (ii) estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total – Evento Tributário; (iii) informações acerca da situação que implicou na hipótese de incidência de *Gross Up*; e (iv) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado Facultativo Total – Evento Tributário.
     3. A data para realização dos pagamentos devidos em razão do Resgate Antecipado Facultativo Total – Evento Tributário deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.
     4. As Debêntures resgatadas nos termos desta serão obrigatoriamente canceladas pela Companhia.
     5. O Resgate Antecipado Facultativo Total – Evento Tributário deverá ocorrer em relação à totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures.
     6. O Resgate Antecipado Facultativo Total – Evento Tributário não afasta a obrigação de pagamento pela Emissora dos Tributos incidentes que venham a ser cobrados, ainda que em momento posterior ao Resgate Antecipado Facultativo Total – Evento Tributário.
  4. **Vencimento Antecipado** 
     1. Sujeito ao disposto na Cláusula abaixo, o Debenturista poderá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer dos seguintes eventos (cada evento, um “**Evento de Inadimplemento**”):
     2. Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, a ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente de qualquer aviso extrajudicial, interpelação judicial, notificação prévia à Emissora ou deliberação de assembleia geral de titulares de CRI (cada evento, um “**Evento de Inadimplemento Automático**”):

O inadimplemento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação pecuniária devida ao Debenturista na respectiva data de pagamento prevista nesta Escritura de Emissão e/ou quaisquer outros Documentos da Operação, bem como qualquer inadimplemento relacionado às Obrigações Garantidas 1ª Emissão, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que o pagamento era devido;

prática de quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, pela Emissora, por qualquer entidade que, direta ou indiretamente, possua o controle da Emissora ou seja controlada pela Emissora ou esteja sob controle comum com a Emissora (“**Afiliadas**”), que objetivem anular, cancelar, questionar ou invalidar esta Escritura de Emissão e/ou quaisquer outros Documentos da Operação;

invalidade, nulidade, inexequibilidade por força de decisão judicial ou administrativa imediatamente exequíveis desta Escritura de Emissão, da Cédula de Crédito Imobiliário, do Termo de Securitização e/ou da Fiança;

cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou quaisquer outros Documentos da Operação, sem a prévia anuência dos Debenturistas, conforme prévia deliberação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral de Titulares dos CRI desde que representados por, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação, nos termos do Termo de Securitização;

com relação a qualquer dos bens objeto da Cessão Fiduciária 2ª Emissão e/ou a qualquer dos direitos a estas inerentes, cessão, venda, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer “**Ônus**” – assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima, ainda que sob condição suspensiva –, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico;

desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental brasileira que implique na perda da propriedade e/ou posse direta dos Imóveis Destinação;

**(a)** decretação de falência da Emissora e/ou de qualquer Afiliada; **(b)** pedido de autofalência pela Emissora e/ou por qualquer Afiliada; **(c)** pedido de falência da Emissora e/ou de qualquer Afiliada, formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(d)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora e/ou qualquer Afiliada, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou **(e)** liquidação, dissolução ou extinção da Emissora e/ou qualquer Afiliada;

insolvência civil de qualquer um dos Fiadores;

comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora e/ou pelos Fiadores nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação é falsa;

incorporação (de sociedades e/ou de ações), fusão ou cisão da Emissora, e/ou a realização pela Emissora de reorganização societária, exceto se aprovada previamente pela Debenturista, conforme prévia deliberação de titulares de CRI reunidos em assembleia geral de titulares de CRI, desde que representados por, no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação, conforme definido no Termo de Securitização;

caso seja verificada a alteração do controle acionário direto ou indireto da Emissora, devendo ser entendido como “controle acionário” e “controlador”, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações (“**Controlador**” e “**Controle Acionário**”), exceto se aprovada previamente pela Debenturista, conforme prévia deliberação de titulares de CRI reunidos em assembleia geral de titulares de CRI, desde que representados por, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação, conforme definido no Termo de Securitização;

liquidação, dissolução ou extinção da Emissora e/ou de suas Controladoras, conforme aplicável;

transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

vencimento antecipado de obrigações financeiras da Emissora e/ou de qualquer entidade controlada pela Emissora (“**Controlada**”), assumidas no âmbito dos mercados financeiro e/ou de capitais, no Brasil e/ou no exterior, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

distribuição e/ou pagamento, a qualquer tempo, pela Emissora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros superior ao dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações e no estatuto social da Companhia;

alteração do estatuto social da Emissora, vigente na Data de Emissão, de forma a alterar as disposições que tratam da distribuição de dividendos e/ou lucros de modo a impactar e/ou prejudicar as obrigações pecuniárias assumidas no âmbito desta Escritura de Emissão e/ou a situação econômico-financeira da Emissora;

redução de capital social da Emissora, após a data de assinatura desta Escritura de Emissão, sem que haja anuência prévia do Debenturista, conforme deliberado em assembleia geral dos Titulares dos CRI, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para absorção de prejuízos já conhecidos na Data de Emissão, nos termos da lei;

não realização, pela Emissora, da Destinação dos Recursos estritamente nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures o até a Data de Vencimento;

transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora ou pelos Fiadores, no todo ou em parte, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer dos Documentos da Operação, exceto se previamente aprovado pela Securitizadora, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI especialmente convocada com esse fim, desde que representados por, no mínimo, no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação, conforme definido no Termo de Securitização; e

recebimento pela Emissora de quaisquer dos recursos objeto da Cessão Fiduciária 2ª Emissão por qualquer outro meio que não seja o depósito na Conta Vinculada ou caso a Emissora não realize a transferência dos referidos recursos para a Conta Vinculada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão.

* + 1. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento não automático das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão (cada evento, um “**Evento de Inadimplemento Não Automático**” e em conjunto com os “Evento de Inadimplemento Automático” denominados como “**Eventos de Inadimplemento**”):

inadimplemento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores e/ou acionistas da Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou no Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão, não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;

invalidade, nulidade, inexequibilidade por força de decisão judicial ou administrativa imediatamente exequíveis do Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão;

se for movida qualquer medida judicial, extrajudicial ou administrativa, que possa afetar a Cessão Fiduciária 2ª Emissão e/ou a Fiança e que não sejam revertidas pela via judicial, extrajudicial ou administrativa ou reparadas na forma prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou no Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão, dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos contados do proferimento de referida decisão;

alteração do objeto social da Emissora, que implique na mudança da atividade preponderante da Emissora ou inclua atividade relevante que não seja atualmente desenvolvida pela Emissora, sem a aprovação prévia dos Titulares dos CRI em assembleia geral de titulares de CRI, desde que representados por, no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) mais um dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação, conforme definido no Termo de Securitização;

não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, ressalvadas aquelas em processo tempestivo de renovação e/ou cuja exigibilidade esteja sendo questionada e seja suspensa pela via judicial, e em qualquer hipótese relevantes para (a) o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou qualquer Controlada ou (b) as atividades desenvolvidas nos Imóveis Destinação;

cessão, venda, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer Ônus sobre os bens e ativos da Emissora, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) ou seu equivalente em outras moedas, de qualquer natureza, incluindo qualquer dos direitos a estas inerentes, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico;

comprovarem-se incorretas ou inconsistentes quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer documento relativo à Emissão;

inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora e/ou de quaisquer Controladas e/ou pelos Fiadores, não decorrentes desta Escritura de Emissão, desde que não sanado nos termos do respectivo instrumento originador, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior ao equivalente a R$1.000.000,00 (um milhão de reais);

protesto de títulos contra a Emissora e/ou qualquer Controlada e/ou pelos Fiadores, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu valor em outras moedas, salvo se (a) efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (b) no prazo legal o protesto tenha sido cancelado ou suspenso; ou (c) no prazo legal tenham sido prestadas e aceitas garantias em juízo em valor, no mínimo, equivalente ao montante protestado;

não cumprimento de decisão ou sentença judicial com exigibilidade imediata, em valor igual ou superior, individual ou agregado, a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) sem que seja obtido efeito suspensivo da decisão, tendo sido ou não interposto recurso, contra a Emissora ou contra os Fiadores;

atuação, pela Emissora, por qualquer acionista com participação superior a 5% (cinco por dentro), bem como qualquer Controlador ou Controlada da Emissora, e, ainda, pelos Fiadores, em desconformidade com as Leis Anticorrupção ou Legislação Socioambiental;

existência, contra a Emissora, qualquer acionista com participação superior a 5% (cinco por dentro), bem como qualquer Controlador ou Controlada, ou ainda, contra os Fiadores, de decisão condenatória, ou decisão administrativa ou arbitral, em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, transitada em julgado, conforme aplicável, relacionados a: (a) utilização de trabalho escravo ou infantil; (b) proveito criminoso da prostituição; (c) Leis Anticorrupção; ou (d) Legislação Socioambiental;

existência, contra a Emissora ou qualquer acionista e/ou contra os Fiadores, de decisão arbitral, judicial ou administrativa condenatória cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal em razão de infração à Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido) e às Leis Anticorrupção;

questionamento judicial, por qualquer pessoa, desta Escritura de Emissão de Debêntures, do Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão, da Fiança e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 20 (vinte) dias contados da data em que a Emissora tomar ciência do ajuizamento de tal questionamento judicial;

caso os Imóveis Destinação não sejam mantidos em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, e/ou caso sejam realizadas obras de demolição, alteração ou acréscimo dos respectivos imóveis, que implique redução de sua utilidade, sem o prévio e expresso consentimento do Debenturista, conforme deliberação de Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral de titulares de CRI, desde que representados por no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação, nos termos do Termo de Securitização;

interrupção das atividades da Emissora por um período superior a 15 (quinze) Dias Úteis;

não contratação, manutenção e/ou renovação, pela Emissora e/ou por suas respectivas Controladas, até a respectiva data de seu vencimento, das apólices dos seguros exigidos para os Imóveis Destinação, nos termos da legislação aplicável;

caso o Empreendimento não seja devidamente licenciado e as construções neles erigidas sejam realizadas em desacordo com as normas regulamentares e regras aplicáveis, seguindo os respectivos projetos (incluindo suas modificações), tal como venham a ser aprovados na prefeitura e os alvarás a serem emitidos em autorização à realização de tais construções;

caso não ocorra o registro do Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão, inclusive os registros decorrentes de posteriores aditamentos, nos prazos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão;

morte, incapacidade total ou parcial, de interdição ou impedimento, por qualquer razão de fato ou de direito, de qualquer dos Fiadores, para exercer suas atividades ou administrar seus bens ou negócios, sem sua devida substituição, no prazo determinado pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas;

contratação, pela Emissora e/ou por suas Controladas, de mútuos, adiantamentos ou quaisquer espécies de empréstimos (inclusive no mercado financeiro e/ou de capitais, local ou internacional) ou operações com partes relacionadas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$12.000.000,00 (doze milhões de reais), sendo que as captações deverão ter destinação dos recursos específica para a obra do Empreendimento, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora, a partir de consulta aos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI especialmente convocada com esse fim, desde que representados por, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação;

caso a Emissora e/ou suas Controladas, concedam mútuos, adiantamentos ou quaisquer espécies de empréstimos (inclusive no mercado financeiro e/ou de capitais, local ou internacional) ou operações com partes relacionadas, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora, a partir de consulta aos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI especialmente convocada com esse fim, desde que representados por, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação;

caso a Emissora e/ou suas Controladas realizem o pagamento de mútuos, adiantamentos ou quaisquer espécies de empréstimos (inclusive no mercado financeiro e/ou de capitais, local ou internacional) ou operações com partes relacionadas, já contratados na Data de Emissão, até a comprovação da Conclusão da Obra do Empreendimento;

prestação de garantias reais ou fidejussórias pela Emissora, em obrigações em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), exceto se previamente autorizado pela Securitizadora, a partir de consulta aos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI especialmente convocada com esse fim, desde que representados por, no mínimo, no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação;

ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte dos ativos da Emissora e/ou de qualquer Controlada, em valor, individual ou em conjunto, igual ou superior a 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido, auferido com base nas demonstrações financeiras e informações financeiras da Emissora;

caso esta Escritura de Emissão, ou quaisquer outros Documentos da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma, extinto;

caso a Emissora venha a ser impedida, a qualquer tempo, de ocupar qualquer área dos Imóveis Destinação em razão da não obtenção ou da irregularidade de licenças, e tal impedimento não seja sanado no prazo de até 30 (trinta) dias a contar de sua ocorrência;

caso o Contrato *Take or Pay* (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária 1ª Emissão) seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido, cancelado e/ou revogado (inclusive por força do disposto na Cláusula Terceira, §3º, no Contrato *Take or Pay*) ou, ainda, aditado ou modificado de modo a afetar prazos, limites, percentuais e/ou valores da Cessão Fiduciária 1ª Emissão e/ou Cessão Fiduciária 2ª Emissão, e desde que não haja a prévia e expressa anuência da Debenturista; e

descumprimento, pela Emissora, a partir de janeiro de 2024, do seguinte índice financeiro (*covenant* financeiro), auferido semestralmente, a ser acompanhado pela Securitizadora por meio das demonstrações financeiras ou informações financeiras auditadas da Emissora, conforme previsão do item 10.1(c) abaixo:

**ICSD Dívida Consolidada => 1,25**

Para fins desta Escritura de Emissão, o termo “ICSD Dívida Consolidada” significa o índice de cobertura do serviço da dívida, calculado a partir da divisão da Geração de Caixa da Atividade pelo Serviço da Dívida consolidada da Emissora, ou seja, a soma do serviço da dívida de todos os endividamentos da Emissora, com base em informações registradas nas demonstrações financeiras ou informações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, observada a seguinte fórmula:

**ICSD Dívida Consolidada = (Geração de Caixa da Atividade) / (Serviço da Dívida Consolidado)**

**onde:**

Geração de Caixa da Atividade = (+) LAJIDA (EBITDA)

(-) Pagamento de Imposto de Renda

(-) Pagamento de Contribuição Social sobre o Lucro Líquido

(+/-) Capital de Giro

(-) Investimentos realizados após abril de 2023

(+) Caixa e equivalentes de caixa

Serviço da Dívida Consolidada = (+) Amortização de principal das Debêntures mais amortização de principal de todas as outras dívidas da Emissora;

(+) Pagamento de juros a Serviço da dívida das Debêntures mais pagamento de juros a serviço da dívida de todas as outras dívidas da Emissora;

LAJIDA (EBITDA) = somatório dos itens abaixo discriminados:

(+) Lucro Líquido

(+/-) Despesa (receita) financeira líquida

(+) Provisão para imposto de renda e contribuições sociais

(+) Depreciações e amortizações

(+/-) Quaisquer outras despesas (receitas) sem efeito financeiro

descumprimento, pela Emissora, a partir de janeiro de 2024, do seguinte índice financeiro (*covenant* financeiro), auferido semestralmente, a ser acompanhado pela Securitizadora por meio das demonstrações financeiras ou informações financeiras auditadas da Emissora, conforme previsão do item 10.1(c) abaixo;:

**ICSD => 1,25**

Para fins desta Escritura de Emissão, o termo “ICSD Dívida” significa o índice de cobertura do serviço da dívida, calculado a partir da divisão da Geração de Caixa da Atividade após o serviço das dívidas (amortizações mais juros) da 1ª Emissão pelo Serviço da Dívida da Debênture da Emissora, com base em informações registradas nas demonstrações financeiras ou informações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, observada a seguinte fórmula:

**ICSD = (Geração de Caixa da Atividade após o pagamento das Debêntures da 1ª Emissão) / (Serviço da Dívida)**

**onde:**

Geração de Caixa da Atividade após o serviço das dívidas da 1ª Emissão = (+) LAJIDA (EBITDA);

(-) Pagamento de Imposto de Renda;

(-) Pagamento de Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

(+/-) Capital de Giro;

(-) Investimentos realizados após abril de 2023;

(+) Caixa e equivalentes de caixa;

(-) Serviço das Dívidas da 1ª Emissão (amortizações mais juros)

Serviço da Dívida = (+) Amortização de principal das Debêntures;

(+) Pagamento de juros a Serviço da dívida das Debêntures;

LAJIDA (EBITDA) = somatório dos itens abaixo discriminados:

(+) Lucro Líquido

(+/-) Despesa (receita) financeira líquida

(+) Provisão para imposto de renda e contribuições sociais

(+) Depreciações e amortizações

(+/-) Quaisquer outras despesas (receitas) sem efeito financeiro

* + 1. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos previstos na Cláusula 9.5.2, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial. Sem prejuízo do vencimento automático, o Debenturista, assim que ciente, enviará à Emissora comunicação escrita, informando tal acontecimento, observado o disposto na Cláusula 11 desta Escritura de Emissão de Debêntures;
    2. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos previstos na Cláusula 9.5.3, o Debenturista deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência do respectivo evento, assembleia geral de Titulares dos CRI, a ser realizada, sendo, em qualquer hipótese, admitida a presença da Emissora, nos prazos e demais condições descritas no Termo de Securitização, para orientar o Debenturista sobre a eventual não declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, observado o disposto na Cláusula 11 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
    3. Se os Titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral de titulares de CRI nos termos do Termo de Securitização, representados por, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação, decidirem por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, ou, ainda, em caso de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, o Debenturista não declarará o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida assembleia geral de titulares de CRI, o Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.
    4. Em caso de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento das Debêntures, o que ocorrer por último, até a data do efetivo resgate, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, em até 2 (dois) Dias Úteis contado da data em que for declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios, sendo certo que, tal pagamento é devido pela Emissora desde a data da declaração do vencimento antecipado, podendo o Debenturista adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate das Debêntures.
    5. Renúncia ou Perdão Temporário (Waiver) Prévio. Não obstante o disposto nesta cláusula 9, a Emissora poderá, a qualquer momento, convocar Assembleia Geral de Debenturistas para que estes deliberem sobre a renúncia ou o perdão temporário prévio (pedido de *waiver* prévio) de qualquer Evento de Inadimplemento previsto na Cláusula 9.5 que dependerá da aprovação da Debenturistas, que deverá se manifestar caso obtenha aprovação de, no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação, observado o disposto na Cláusula 11, exceto caso já exista um quórum específico.
    6. Valor Devido Antecipadamente.

Na ocorrência de vencimento antecipado das Debêntures (tanto em decorrência de um Evento de Inadimplemento Automático, quanto por declaração da Debenturista, após consulta aos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, em razão de Evento de Inadimplemento Não Automático), a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, bem como obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures devida, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento; será incluído todo e qualquer custo ou despesa direta e comprovadamente incorrido pela Debenturista para salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures e desta Escritura de Emissão de Debêntures, exclusivamente em decorrência de inadimplemento ou não observância, pela Emissora, dos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais documentos relativos à emissão dos CRI dos quais a Emissora seja parte (“Valor Devido Antecipadamente”).

O Valor Devido Antecipadamente deverá ser pago, pela Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emissora, de comunicação escrita a ser enviada pela Debenturista. Os pagamentos serão efetuados pela Emissora mediante depósito, conforme o caso, na Conta da Centralizadora.

1. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DOS FIADORES
   1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, nos demais Documentos da Operação e na legislação e regulamentação aplicáveis, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora obriga-se, ainda, a:

fornecer ao Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI:

* + - * 1. em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social de 2022 e do exercício social de 2023, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, **(1)** cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, relativas ao exercício social então encerrado, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos na República Federativa do Brasil, com o relatório da administração e do parecer de auditores independentes devidamente registrados perante a CVM; e **(2)** declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão; **(ii)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Debenturista; e **(iii)** que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social;
        2. enviar semestralmente as demonstrações financeiras ou informações financeiras auditadas parcialmente para cálculo do índice financeiro (*covenant* financeiro) previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures;
        3. em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social findo a partir de janeiro 2024, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro**, (1)** cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, relativas ao exercício social então encerrado, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos na República Federativa do Brasil, com o relatório da administração e do parecer de auditores independentes devidamente registrados perante a CVM, devendo ser escolhido entre uma das seguintes empresas: **(i)** KPMG Auditores Independentes, **(ii)** PriceWaterHouseCoopers Auditores Independentes, **(iii)** Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, e **(iv)** EY Auditores Independentes; **(2)** cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, relativas ao seus resultados aos resultados do período de 6 (seis) meses encerrado em 30 de junho de cada exercício, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos na República Federativa do Brasil, revisada por um dos auditores acima mencionados, no prazo de 6 (seis) meses da entrega das demonstrações referenciadas do item (1); **(3)** memória de cálculo, elaborada pela Emissora, com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento dos *covenants* financeiros; e **(4)** declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão; **(ii)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Debenturista; e **(iii)** que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social;
        4. no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que forem realizados, Avisos aos Debenturistas;
        5. no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de ocorrência, informações a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento;
        6. no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de recebimento, envio de cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Emissora relacionada a um Evento de Inadimplemento;
        7. no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause qualquer Efeito Adverso Relevante;
        8. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos que venham a ser solicitados pelo Debenturista, desde que tais informações sejam relevantes para a presente Emissão, ressalvadas as informações de natureza estratégica e/ou confidencial para a Emissora;
        9. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva inscrição na JUCEPAR e registro ou averbação perante os, uma via original desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos;
        10. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva celebração, cópia do protocolo de apresentação desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos perante a JUCEPAR; e
        11. 1 (uma) via eletrônica (PDF) da ata AGE Emissora arquivada na JUCEPAR, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do efetivo registro.

cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis à Emissão e à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, à Lei das Sociedades por Ações e às determinações da CVM;

manter órgão para atender aos Debenturistas ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;

não realizar operações fora do seu objeto social;

não praticar atos em desacordo com seu estatuto social ou a presente Escritura de Emissão;

cumprir leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

cumprir a legislação ambiental em vigor, inclusive, mas não limitado à, legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas (“**Legislação Ambiental**”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;

na hipótese de virem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis Destinação, a Emissora responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;

cumprir a legislação trabalhista e previdenciária em vigor, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Emissora e/ou de sua Controladora e/ou Controlada, conforme aplicável, estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) sejam cumpridas as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e (d) seja cumprida a legislação aplicável à saúde e segurança públicas, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial (“**Legislação Social**” e, em conjunto com a Legislação Ambiental, “**Legislação Socioambiental**”);

cumprir integralmente as Leis Anticorrupção;

fornecer ao Debenturista semestralmente, a partir da data de celebração da presentes Escritura de Emissão, relatórios atualizados de acompanhamento das Ações Penais Fiador, elaborados pelos advogados responsáveis pelo acompanhamento das causas, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) parte do polo passivo; (b) parte do polo ativo; (c) número; (d) objeto detalhado; (e) estimativa de eventual valor envolvido, atualizado; (f) existência de garantias e/ou depósitos judiciais, identificando, em caso afirmativo, o tipo e valor envolvido; (g) valor da provisão contábil (com data-base do mais recente trimestre social encerrado), bem como critério para sua constituição; (h) situação atual, incluindo menção a eventuais decisões emitidas e recursos interpostos; e (i) probabilidade de perda atualizada (remota, possível ou provável).

não realizar, fazer com que seus administradores e funcionários, no exercício de suas funções, não realizem, em benefício próprio ou para a Emissora, (a) o uso de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, ou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; e/ou (c) qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal;

manter e fazer com que as Controladas mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, ressalvados os casos em que possua provimento jurisdicional vigente autorizando a sua atuação sem as referidas autorizações, aprovações ou licenças, ou nos casos em que tais autorizações, aprovações ou licenças estejam no processo legal de obtenção ou renovação, desde que obedecidos os prazos regulamentares ou legais para tanto;

manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;

manter verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes, em todos os seus aspectos materiais, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão, conforme o caso, desde a data da celebração desta Escritura de Emissão até a Data de Integralização;

contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão;

realizar o recolhimento de todos os tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures que sejam de responsabilidade da Emissora;

notificar, na mesma data, os Debenturistas da convocação, pela Companhia, de qualquer assembleia geral de Debenturistas;

convocar Assembleia Geral de Debenturistas, para deliberar sobre as matérias previstas nesta Escritura de Emissão, conforme prazo aplicável;

notificar o Debenturista sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora ou que possa afetar a capacidade de pagamento das Debêntures; e

comparecer, por meio de seus representantes, às assembleias gerais de Debenturistas, sempre que solicitada.

1. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTA
   1. O Debenturista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do Debenturista (“**Assembleia Geral de Debenturista**”).
      1. Aplica-se à Assembleia Geral de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre assembleia geral de acionistas.
   2. Após a emissão dos CRI, somente após orientação da assembleia geral de Titulares dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso **(i)** a respectiva assembleia geral de Titulares dos CRI não seja instalada; ou **(ii)** ainda que instalada a assembleia geral de Titulares dos CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.
   3. **Convocação e Instalação**
      1. A Assembleia Geral de Debenturistas pode ser convocada pela Emissora ou pelo Debenturista.
      2. A convocação das Assembleias Gerais de Debenturistas se dará mediante anúncio publicado, pelo menos, 3 (três) vezes no Jornal de Publicação da Emissora, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão de Debêntures, ficando dispensada a convocação no caso da presença do Debenturista.
      3. Independentemente das formalidades previstas na legislação aplicável e nesta Escritura de Emissão de Debêntures, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturistas a que comparecer o Debenturista.
      4. A Assembleia Geral de Debenturista deverá ser realizada em prazo mínimo de 20 (vinte) dias, contados da data da publicação do edital de convocação.
      5. As Assembleias Gerais de Debenturista instalar-se-ão com a presença do Debenturista.
   4. **Mesa Diretora**
      1. A presidência e a secretaria das Assembleias Gerais de Debenturista caberão aos representantes eleitos pelo Debenturista.
   5. **Quórum de Deliberação** 
      1. As deliberações em Assembleia Geral de Debenturista, serão tomadas pelos votos favoráveis de Debenturistas que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação devendo ser excluídas aquelas de titularidade da Emissora, ou que sejam de propriedade de seus respectivos controladores ou de qualquer de suas respectivas controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico e/ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas.
      2. As deliberações para a modificação das condições das Debêntures, assim entendidas as relativas: (i) às alterações da amortização das Debêntures; (ii) às alterações do prazo de vencimento das Debêntures; (iii) às alterações da Remuneração das Debêntures; (iv) à alteração ou exclusão dos Eventos de Inadimplemento Automáticos e/ou dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos; (v) à inclusão de mecanismos de resgate antecipado facultativo, total ou parcial, das Debêntures; (vi) à alteração dos quóruns de deliberação previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures; (v) à diminuição das Garantias, seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, serão tomadas pelos Debenturistas que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação.
      3. As deliberações tomadas pelo Debenturista em Assembleia Geral de Debenturista no âmbito da competência legal, observados os quóruns estabelecidos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, e obrigarão a todos os Debenturistas das Debêntures em circulação independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Debenturista, ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral de Debenturista.
2. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DOS FIADORES
   1. Sem prejuízo das demais declarações prestadas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos Documentos da Operação, a Emissora declara e garante, na data da assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures, que:
   2. é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras, sem registro de companhia aberta perante a CVM;
   3. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão de que são parte e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão e da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
   4. os representantes legais da Emissora que assinam esta Escritura de Emissão de Debêntures, e o Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão de que são parte tem, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
   5. esta Escritura de Emissão de Debêntures e o Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão de que são parte e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emissora exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
   6. a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão de que é parte e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e a realização da Emissão e da Oferta (a) não infringem o estatuto social da Emissora; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou qualquer Controlada seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou qualquer Controlada seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Emissora e/ou qualquer Controlada, exceto pela Cessão Fiduciária 2ª Emissão; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer Controlada e/ou qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral da qual a Emissora e/ou qualquer Controlada, conforme o caso, tenham sido notificados, citados, intimados ou informados por escrito, que afete a Emissora e/ou qualquer Controlada, conforme o caso, e/ou qualquer de seus respectivos ativos;
   7. está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Cessão Fiduciária 2ª Emissão, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;
   8. têm plena ciência e concordam integralmente com a forma de divulgação e apuração do IPCA, e a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;
   9. não omitiu qualquer fato que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Emissora, ou que, no contexto da Emissão, faça com que alguma declaração prestada nesta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação seja falsa, incompleta, incorreta ou insuficiente;
   10. todas as informações prestadas no âmbito da Emissão até a presente data para fins de análise e aprovação da emissão das Debêntures são corretas e verdadeiras em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato relevante;
   11. está em cumprimento e zela para que suas Controladas e empregados, ao representar a Emissora, cumpram com as Leis Anticorrupção na medida em que (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as Leis Anticorrupção; (b) exerce os melhores esforços para dar conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Companhia; (c) coíbe a prática de atos de corrupção e de atos lesivos à administração e à ordem pública, nacional e estrangeira, dela decorrentes, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (d1) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, deverá notifica-lo ao Debenturista;
   12. as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021, representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Emissora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações;
   13. está, assim como suas Controladas, cumprindo 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 não afete de forma adversa sua capacidade de honrar suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, relativas às Debêntures e à Cessão Fiduciária 2ª Emissão;
   14. não tem conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro procedimento de investigação governamental que possa afetar a Emissão ou os negócios da Emissora;
   15. está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo descumprimento não afete de forma adversa sua capacidade de honrar suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, relativas às Debêntures e à Cessão Fiduciária 2ª Emissão;
   16. inexiste, inclusive em relação às Controladas, (a) descumprimento de qualquer disposição contratual relevante ou que possa causar o vencimento antecipado cruzado de suas obrigações, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que tenha um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou à Cessão Fiduciária 2ª Emissão;
   17. possui, assim como suas Controladas, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas em processo regular de renovação ou questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo cancelamento não possa afetar de forma adversa sua capacidade de honrar suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, relativas às Debêntures e à Cessão Fiduciária 2ª Emissão;
   18. não tem conhecimento de inadequação do Empreendimento em relação às respectivas normas de uso e ocupação do solo e de qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental;
   19. os Imóveis Destinação estão livres de materiais perigosos, tais como materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;
   20. não tem conhecimento de reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto os Imóveis Destinação;
   21. não tem conhecimento sobre a existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis Destinação;
   22. os Imóveis Destinação estão devidamente licenciados e o projeto de implantação do Empreendimento foi devidamente aprovado e está sendo realizado de acordo com todas as normas regulamentares e regras aplicáveis, seguindo o respectivo projeto (incluindo suas modificações), em linha com as aprovações na prefeitura e os alvarás emitidos em autorização à realização de tais construções;
   23. todas as licenças, alvarás e autorizações necessárias à implantação do Empreendimento estão em pleno vigor;
   24. não tem conhecimento da existência de quaisquer multas administrativas, relacionadas aos Imóveis Destinação; e
   25. não foi condenada na esfera administrativa ou judicial por: (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga a de escravo e/ou trabalho infantil, (b) crime contra o meio ambiente, (c) descumprimento da legislação ambiental brasileira, ou (d) razões de corrupção ou por qualquer motivo referente ao descumprimento das Leis Anticorrupção.
   26. A Emissora declara, ainda, **(i)** não ter qualquer ligação com o Debenturista que o impeça de exercer plenamente, suas funções conforme descritas nesta Escritura; **(ii)** que cumprirá todas as determinações do Debenturista vinculadas ao cumprimento das disposições previstas naquela Instrução; e **(iii)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções.
   27. A Emissora de forma irrevogável e irretratável, se obriga a indenizar o Debenturista por prejuízos, danos, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) diretamente incorridos e comprovados pelo Debenturista, em razão da falsidade e/ou incorreção, de qualquer das declarações prestadas nesta Escritura.
   28. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.1, 12.2, 12.3 e 12.4 acima, a Emissora obriga-se a notificar, em até 3 (três) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento, o Debenturista caso qualquer das declarações prestadas nesta Escritura de Emissão de Debêntures seja falsa e/ou incorreta na data em que foi prestada.
   29. Os Fiadores neste ato declaram, cada um individualmente, que:
   30. é pessoa natural, plenamente capaz e não foi coagido para assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures ou para a outorga da Fiança;
   31. as obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures constituem obrigações legalmente válidas, eficazes e vinculantes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, sendo que os Fiadores obtiveram as outorgas uxórias dos respetivos cônjuges necessárias para prestação da Fiança;
   32. a celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures não infringe qualquer disposição legal, ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral, quaisquer contratos ou instrumentos dos quais o Fiador seja parte;
   33. tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração do cálculo da remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade entre a Emissora, o Fiador e a Securitizadora, em observância ao princípio da boa-fé;
   34. cumpre, no que lhe for aplicável, a Legislação Socioambiental, exceto pelo Valdécio em relação à (a) Ação Penal n° 0001890-28.2017.8.16.0043; e (b) à Ação Penal n° 5034175-05.2018.4.04.7000;
   35. cumpre as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, bem como abstém-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, exceto pelo Valdécio em relação a (a) Ação Penal n° 0001235-56.2017.8.16.0043; (b) Ação Penal n° 0000988-75.2017.8.16.0043; (c) Ação Penal n° 0001383-67.2017.8.16.0043, (d) Ação Penal n° 0001489-29.2017.8.16.0043; (e) Ação Penal n° 0001871-22.2017.8.16.0043; (f) Ação Penal n° 0001897-20.2017.8.16.0043; e (g) Ação Penal nº 0001890-28.2017.8.16.0043 (em conjunto com as ações mencionadas no item (v) acima, “**Ações Penais Fiador**”); e
   36. as informações prestadas são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes.
   37. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.5 acima, os Fiadores obrigam-se a notificar, em até 3 (três) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento, o Debenturista caso qualquer das declarações prestadas nesta Escritura seja falsa e/ou incorreta na data em que foi prestada.
3. DESPESAS, FUNDO DE DESPESAS E FUNDO DE JUROS
   1. **Fundo de Despesas**. O Debenturista, por conta e ordem da Emissora, constituirá, na primeira Data de Integralização, um fundo de despesas com a retenção de parte do valor a ser pago pela integralização das Debêntures, após descontado o valor das Despesas *Flat,* conforme Anexo III, em montante equivalente a R$100.000,00 (cem mil reais) (“**Fundo de Despesas**”).
      1. Os valores correspondentes ao Fundo de Despesas serão mantidos em depósito na Conta Centralizadora, sendo que (i) a formação do montante inicial do Fundo de Despesas será realizada mediante retenção dos recursos pelo Debenturista, nos termos da Cláusula 7.4.3 desta Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) a todo e qualquer momento, a Emissora deverá manter um montante equivalente a, no mínimo, R$45.763,41 (quarenta e cinco mil setecentos e sessenta e três reais e quarenta e um centavos) (“**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**”).
      2. Toda vez que, por qualquer motivo, o Debenturista verifique que os recursos do Fundo de Despesas se tornaram inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá recompor o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, por meio da utilização de recursos próprios em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da notificação do Debenturista.
      3. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo patrimônio separado, sendo certo que poderão ser aplicados pelo Debenturista, na qualidade de titular da Conta Centralizadora nas aplicações financeiras aplicáveis à Conta Centralizadora, não sendo o Debenturista responsabilizado por qualquer garantia mínima de rentabilidade.
      4. Caso, quando da liquidação integral dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, o Debenturista deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a conta corrente de titularidade da Emissora a ser indicada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI, uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário, recebido o relatório de encerramento dos CRI pelo Agente Fiduciário dos CRI.
   2. **Fundo de Juros.** O Debenturista, por conta e ordem da Emissora, constituirá, na primeira Data de Integralização, uma reserva na Conta Centralizadora, formada integralmente com parte dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, no montante de R$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) (“**Fundo de Juros**”).
      1. Os valores correspondentes ao Fundo de Juros serão mantidos em depósito na Conta Centralizadora, sendo que o pagamento das 5 (cinco) primeiras parcelas da Remuneração das Debêntures será realizada com os recursos do Fundo de Juros, de modo que após tal período o Fundo de Juros será extinto. Na hipótese de ainda existirem recursos remanescentes no Fundo de Juros, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a Conta Livre Movimento, desde que não exista nenhuma obrigação pecuniária inadimplente e não seja necessário recompor o Fundo de Despesas e a Reserva PMT.
4. DISPOSIÇÕES GERAIS
   1. **Comunicações**
      1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:
         1. **Para a Emissora:**

**TERMINAL OESTE DE EXPORTAÇÃO DE GRANÉIS SÓLIDOS S.A.**

Rua Desembargador Ermelino de Leão, nº 593, Oceania

CEP 83.203-380 – Paranaguá – PR

At.: David Pereira de Jesus e Eliane Aparecida Peloia

E-mail: [david@toex.com.br](mailto:david@toex.com.br) e eliane@toex.com.br

* + - 1. **Para o Debenturista:**

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Endereço: Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa

CEP 01455-000 – Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

At.: Flavia Palacios

Tel.: 11 3127-2700

E-mail: gestao@opeacapital.com

* + - 1. **Para os Fiadores:**

**VALDÉCIO ANTONIO BOMBONATTO**

Rua 21 de Abril, 418

Alto da Glória, CEP 80.060-265

Curitiba – PR

Tel.: 41 3024-0041

E-mail: valdecio@ftsgroup.com.br

**ALMIR JORGE BOMBONATTO**

Rua 21 de Abril, 418

Alto da Glória, CEP 80.060-265

Curitiba – PR

Tel.: 41 3024-0041

E-mail: [valdecio@ftsgroup.com.br](mailto:valdecio@ftsgroup.com.br)

Para a Interveniente Anuente:

**CELIA SILVA BOMBONATTO**

Rua Pernambuco, nº308

Centro, CEP 85.810-020

Curitiba – PR

Tel.: (45) 99148-5565

E-mail: celiabombonatto@hotmail.com

* + 1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por e-mail nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração de endereço serão arcados pela Parte inadimplente, exceto se de outra forma previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures.
  1. **Renúncia**
     1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão de Debêntures. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Emissora, ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou ao Debenturista em razão de qualquer inadimplemento prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pelas Partes nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
  2. **Título Executivo Judicial e Execução Específica**
     1. As Debêntures e a Escritura de Emissão de Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III, respectivamente, do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de considerar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.
  3. **Outras Disposições**
     1. Esta Escritura de Emissão de Debêntures é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.
     2. Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído nesta Escritura de Emissão de Debêntures, ainda que posteriormente ao seu uso.
     3. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de Debêntures não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura de Emissão de Debêntures, as Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura de Emissão de Debêntures, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.
     4. As Partes declaram, mútua e expressamente, que esta Escritura de Emissão de Debêntures 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.
     5. Os prazos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de Debêntures serão computados de acordo com o disposto no artigo 132 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor, sendo excluído o dia de início e incluído o do vencimento.
     6. É vedado a qualquer das Partes, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos documentos da operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por qualquer das demais Partes, nos termos de qualquer dos documentos da operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.
  4. **Aditamentos**
     1. Quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser formalizados por escrito, com assinatura da Emissora, do Debenturista e do Agente Fiduciário dos CRI, inscritos na JUCEPAR, nos termos das Cláusulas 3.3.1 acima.
     2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.5.1 acima, qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de Debêntures, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral de Titulares dos CRI, nos termos e condições do Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 11 acima.
     3. Fica desde já dispensada assembleia geral dos Titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de Debêntures, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, da B3, ou da JUCEPAR, (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não gerem novos custos ou despesas ao Debenturista, e (b) não prejudiquem a validade, eficácia ou exequibilidade desta Escritura de Emissão de Debêntures.
  5. **Lei Aplicável**
     1. Esta Escritura de Emissão de Debêntures é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.
  6. **Foro**
     1. As Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam esta Escritura de Emissão de Debêntures em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também a assinam.

São Paulo, 03 de outubro de 2022.

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

*(Página de Assinaturas 1/4 do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicionais, em Série Única, da 2ª (Segunda) Emissão da Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.”)*

**TERMINAL OESTE DE EXPORTAÇÃO DE GRANÉIS SÓLIDOS S.A.**

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

*(Página de Assinaturas 2/4 do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicionais, em Série Única, da 2ª (Segunda) Emissão] da Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.”)*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

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

*(Página de Assinaturas 3/4 do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicionais, em Série Única, da 2ª (Segunda) Emissão] da Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.”)*

**VALDÉCIO ANTONIO BOMBONATTO**

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**ALMIR JORGE BOMBONATTO**

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

**CELIA SILVA BOMBONATTO** *Vênia conjugal (outorga uxória) para prestação da Fiança*

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

*(Página de Assinaturas 4/4 do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicionais, em Série Única, da 2ª (Segunda) Emissão da Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.”)*

**Testemunhas:**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Nome: | 2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Nome: |
| CPF: | CPF: |

ANEXO I.A.- PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Imóvel Lastro** | **PROPRIETÁRIO** | **POSSUI HABITE-SE?** | **Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)** | **Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro** | **Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos** | **Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?** |
| **(RGI/Endereço)** |
| Matrícula 10597 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR) | Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A. | Possui alvará de construção | R$ 1.482.118,68 | 16,12% | N/A | Sim |
|
| Matrícula 36853 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR) | Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A. | Possui alvará de construção | R$ 2.521.992,27 | 27,43% | N/A | Sim |
|
| Matrícula 61936 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR) | Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A. | Possui alvará de construção | R$ 581.998,22 | 6,33% | N/A | Sim |
|
| Matrícula 61940 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR) | Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A. | Possui alvará de construção | R$ 990.224,45 | 10,77% | N/A | Sim |
|
| Matrícula 61941 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR) | Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A. | Possui alvará de construção | R$ 1.062.859,30 | 11,56% | N/A | Sim |
|
| Matrícula 61942 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR) | Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A. | Possui alvará de construção | R$ 251.923,40 | 2,74% | N/A | Sim |
|
| Matrícula 61943 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR) | Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A. | Possui alvará de construção | R$ 2.303.168,30 | 25,05% | N/A | Sim |
|
|  | TOTAL | | R$ 9.194.284,62 | 100,00% |  |  |

ANEXO I.B - CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)** | | | | | |
| **Imóvel Lastro** | **Percentual de Referência do Imóvel dentro do Projeto** | **Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)** | **1º semestre fiscal** | **2º semestre fiscal** | **1º semestre fiscal** |
| **2022** | **2022** | **2023** |
|  | **100%** |  |  |  |  |
| **Matrícula 10597 -** End.: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR) | 16,12% | R$ 1.482.118,68 | R$- | R$ 1.482.118,68 | R$ - |
| **Matrícula 36853 -** End.: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR) | 27,43% | R$ 2.521.992,27 | R$ - | R$ 2.521.992,27 | R$ - |
| **Matrícula 61936 -** End.: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR) | 6,33% | R$ 581.998,22 | R$ - | R$ 581.998,22 | R$ - |
| **Matrícula 61940 -** End.: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR) | 10,77% | R$ 990.224,45 | R$ - | R$ 990.224,45 | R$ - |
| **Matrícula 61941 -** End.: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR) | 11,56% | R$ 1.062.859,30 | R$ - | R$ 1.062.859,30 | R$ - |
| **Matrícula 61942 -** End.: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR) | 2,74% | R$ 251.923,40 | R$ - | R$ 251.923,40 | R$ - |
| **Matrícula 61943 -** End.: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR) | 25,05% | R$ 2.303.168,30 | R$ - | R$ 2.303.168,30 | R$ - |
|  | **100,00%** | **R$ 9.194.284,62** | **R$** | **R$ 9.194.284,62** | **R$** |

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emissora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

|  |  |
| --- | --- |
| Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral | |
| 01 a 12 de 2018 | R$0,00 |
| 01 a 12 de 2019 | R$ 0,00 |
| 01 a 12 de 2020 | R$ 0,00 |
| Total | R$ 0,00 |

ANEXO II – RELATÓRIO SEMESTRAL DOS RECURSOS DESTINADOS DA EMISSÃO

[CIDADE], [DATA]

À

**[•]**

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

A [•], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, nos termos da Cláusula 5.1.7. da Escritura de Emissão, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão acima foi utilizado durante o período acima, corresponde a R$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos na emissão, conforme abaixo:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Denominação do Empreendimento Imobiliário** | **Proprietário** | **Matrícula / Cartório** | **Endereço** | **Status da Obra (%)** | **Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)** | **Documento (N.º da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros** | **Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros** | | **Percentual do recurso utilizado no semestre** | **Valor gasto no semestre** |
| [●] | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] | | [●] |
| **Total destinado no semestre** | | | | | | | | | | R$ [●] |
| **Valor total desembolsado à Devedora** | | | | | | | | | | R$ [●] |
| **Saldo a destinar** | | | | | | | | | | R$ [●] |
| **Valor Total da Oferta** | | | | | | | | | | R$ [●] |

Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pelo Emissora, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

Atenciosamente,

**[.]**

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

ANEXO III – DESPESAS

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Despesas Flat** |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **Despesas Flat** | **Premissa** | **Valor Líquido** | **Gross-Up\*** | **Valor Bruto** | **Prestador** |
| Estruturação e Emissão | Flat | R$ 40.000,00 | 9,65% | R$ 44.272,27 | Opea |
| Coordenador Líder | Flat | R$ 20.000,00 | 9,65% | R$ 22.136,14 | Opea |
| Estruturação | Flat | R$ 350.000,00 | 8,65% | R$ 383.141,76 |  |
| Taxa de Administração | Mensal | R$ 3.400,00 | 19,53% | R$ 4.225,18 | Opea |
| Agente Fiduciário (Implantação) | Flat | R$ 4.000,00 | 12,65% | R$ 4.579,28 | Oliveira Trust |
| Agente Fiduciário | Anual | R$ 15.000,00 | 12,65% | R$ 17.172,30 | Oliveira Trust |
| Instituição Custodiante | Anual | R$ 8.000,00 | 16,33% | R$ 9.561,37 | Vórtx |
| Registro Lastro | Flat | R$ 5.000,00 | 16,33% | R$ 5.975,86 | Vórtx |
| Agente de Liquidação + Escriturador | Mensal | R$ 500,00 | 16,33% | R$ 597,59 | Vórtx |
| Auditoria do Patrimônio Separado | Anual | R$ 3.200,00 | 0,00% | R$ 3.200,00 | Grant Thornton |
| Contabilidade | Mensal | R$ 120,00 | 0,00% | R$ 120,00 | VACC |
| B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI | Flat | R$ 5.775,64 | 0,00% | R$ 5.775,64 | B3 |
| B3: Taxa de Registro do Lastro | Flat | R$ 100,00 | 0,00% | R$ 100,00 | B3 |
| B3: Liquidação Financeira | Flat | R$ 100,00 | 0,00% | R$ 100,00 | B3 |
| B3: Custódia do Lastro | Mensal | R$ 110,00 | 0,00% | R$ 110,00 | B3 |
| B3: Custódia do CRI | Mensal | R$ 80,00 | 0,00% | R$ 80,00 | B3 |
| Taxa de Registro - ANBIMA | Flat | R$ 1.568,00 | 0,00% | R$ 1.568,00 | ANBIMA |
| Taxa de Fiscalização | Flat | R$ 3.000,00 | 0,00% | R$ 3.000,00 | CVM |
| \*valores estimados e sujeitos alterações de acordo com a legislação tributária vigente. | | | | | |
|  | | | | | |
| **Despesas Recorrentes** |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **Despesas Recorrentes** | **Premissa** | **Valor Líquido** | **Gross-Up\*** | **Valor Bruto** | **Prestador** |
| Taxa de Administração | Mensal | R$ 3.400,00 | 19,53% | R$ 4.225,18 | Opea |
| Agente Fiduciário | Anual | R$ 15.000,00 | 12,65% | R$ 17.172,30 | Oliveira Trust |
| Instituição Custodiante | Anual | R$ 8.000,00 | 16,33% | R$ 9.561,37 | Vórtx |
| Agente de Liquidação + Escriturador | Mensal | R$ 500,00 | 16,33% | R$ 597,59 | Vórtx |
| Auditoria do Patrimônio Separado | Anual | R$ 3.200,00 | 0,00% | R$ 3.200,00 | Grant Thornton |
| Contabilidade | Mensal | R$ 120,00 | 0,00% | R$ 120,00 | VACC |
| B3: Custódia do Lastro | Mensal | R$ 110,00 | 0,00% | R$ 110,00 | B3 |
| B3: Custódia do CRI/CRA | Mensal | R$ 80,00 | 0,00% | R$ 80,00 | B3 |
|  |  |  |  |  |  |
| **Despesas Recorrentes Anualizadas** | **Premissa** | **Valor Líquido** | **Gross-Up\*** | **Valor Bruto** | **Prestador** |
| Taxa de Administração | Anual | R$ 40.800,00 | 19,53% | R$ 50.702,13 | Opea |
| Agente Fiduciário | Anual | R$ 15.000,00 | 12,65% | R$ 17.172,30 | Oliveira Trust |
| Instituição Custodiante | Anual | R$ 8.000,00 | 16,33% | R$ 9.561,37 | Vórtx |
| Agente de Liquidação + Escriturador | Anual | R$ 6.000,00 | 16,33% | R$ 7.171,03 | Vórtx |
| Auditoria do Patrimônio Separado | Anual | R$ 3.200,00 | 0,00% | R$ 3.200,00 | Grant Thornton |
| Contabilidade | Anual | R$ 1.440,00 | 0,00% | R$ 1.440,00 | VACC |
| B3: Custódia do Lastro | Anual | R$ 1.320,00 | 0,00% | R$ 1.320,00 | B3 |
| B3: Custódia do CRI/CRA | Anual | R$ 960,00 | 0,00% | R$ 960,00 | B3 |
| \*valores estimados e sujeitos alterações de acordo com a legislação tributária vigente. | | | | | |

ANEXO IV – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DAS DEBÊNTURES

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures** | | | |
| # | Datas | Pagamento de Juros | tai |
| 1 | 17/out/22 | Sim | 0,0000% |
| 2 | 16/nov/22 | Sim | 0,0000% |
| 3 | 15/dez/22 | Sim | 0,0000% |
| 4 | 16/jan/23 | Sim | 0,0000% |
| 5 | 15/fev/23 | Sim | 0,0000% |
| 6 | 15/mar/23 | Sim | 0,0000% |
| 7 | 17/abr/23 | Sim | 0,0000% |
| 8 | 15/mai/23 | Sim | 0,0000% |
| 9 | 15/jun/23 | Sim | 0,0000% |
| 10 | 17/jul/23 | Sim | 0,0000% |
| 11 | 15/ago/23 | Sim | 0,9400% |
| 12 | 15/set/23 | Sim | 0,9100% |
| 13 | 16/out/23 | Sim | 1,0200% |
| 14 | 16/nov/23 | Sim | 0,9900% |
| 15 | 15/dez/23 | Sim | 1,0100% |
| 16 | 15/jan/24 | Sim | 1,1200% |
| 17 | 15/fev/24 | Sim | 1,0500% |
| 18 | 15/mar/24 | Sim | 1,0700% |
| 19 | 15/abr/24 | Sim | 1,1400% |
| 20 | 15/mai/24 | Sim | 1,1200% |
| 21 | 17/jun/24 | Sim | 1,1000% |
| 22 | 15/jul/24 | Sim | 1,2100% |
| 23 | 15/ago/24 | Sim | 1,1000% |
| 24 | 16/set/24 | Sim | 1,1700% |
| 25 | 15/out/24 | Sim | 1,2400% |
| 26 | 18/nov/24 | Sim | 1,1800% |
| 27 | 16/dez/24 | Sim | 1,3400% |
| 28 | 15/jan/25 | Sim | 1,3700% |
| 29 | 17/fev/25 | Sim | 1,2700% |
| 30 | 17/mar/25 | Sim | 1,5200% |
| 31 | 15/abr/25 | Sim | 1,4200% |
| 32 | 15/mai/25 | Sim | 1,5500% |
| 33 | 16/jun/25 | Sim | 1,4500% |
| 34 | 15/jul/25 | Sim | 1,5800% |
| 35 | 15/ago/25 | Sim | 1,4800% |
| 36 | 15/set/25 | Sim | 1,6100% |
| 37 | 15/out/25 | Sim | 1,6100% |
| 38 | 17/nov/25 | Sim | 1,6000% |
| 39 | 15/dez/25 | Sim | 1,7800% |
| 40 | 15/jan/26 | Sim | 1,7900% |
| 41 | 18/fev/26 | Sim | 1,7900% |
| 42 | 16/mar/26 | Sim | 2,0200% |
| 43 | 15/abr/26 | Sim | 1,9500% |
| 44 | 15/mai/26 | Sim | 2,0500% |
| 45 | 15/jun/26 | Sim | 2,1100% |
| 46 | 15/jul/26 | Sim | 2,0900% |
| 47 | 17/ago/26 | Sim | 2,1100% |
| 48 | 15/set/26 | Sim | 2,3100% |
| 49 | 15/out/26 | Sim | 2,3400% |
| 50 | 16/nov/26 | Sim | 2,4200% |
| 51 | 15/dez/26 | Sim | 2,5000% |
| 52 | 15/jan/27 | Sim | 2,5900% |
| 53 | 15/fev/27 | Sim | 2,7800% |
| 54 | 15/mar/27 | Sim | 2,8300% |
| 55 | 15/abr/27 | Sim | 2,8500% |
| 56 | 17/mai/27 | Sim | 3,0100% |
| 57 | 15/jun/27 | Sim | 3,1800% |
| 58 | 15/jul/27 | Sim | 3,2200% |
| 59 | 16/ago/27 | Sim | 3,3600% |
| 60 | 15/set/27 | Sim | 3,5600% |
| 61 | 15/out/27 | Sim | 3,7300% |
| 62 | 16/nov/27 | Sim | 3,9500% |
| 63 | 15/dez/27 | Sim | 4,1100% |
| 64 | 17/jan/28 | Sim | 4,2300% |
| 65 | 15/fev/28 | Sim | 4,5600% |
| 66 | 15/mar/28 | Sim | 4,9100% |
| 67 | 17/abr/28 | Sim | 5,0700% |
| 68 | 15/mai/28 | Sim | 5,5800% |
| 69 | 16/jun/28 | Sim | 5,7300% |
| 70 | 17/jul/28 | Sim | 6,2300% |
| 71 | 15/ago/28 | Sim | 6,7100% |
| 72 | 15/set/28 | Sim | 7,2100% |
| 73 | 16/out/28 | Sim | 7,9400% |
| 74 | 16/nov/28 | Sim | 8,6600% |
| 75 | 15/dez/28 | Sim | 9,5700% |
| 76 | 15/jan/29 | Sim | 10,7700% |
| 77 | 15/fev/29 | Sim | 12,0900% |
| 78 | 15/mar/29 | Sim | 13,9200% |
| 79 | 16/abr/29 | Sim | 16,2800% |
| 80 | 15/mai/29 | Sim | 19,6700% |
| 81 | 15/jun/29 | Sim | 24,6200% |
| 82 | 16/jul/29 | Sim | 33,0300% |
| 83 | 15/ago/29 | Sim | 49,7500% |
| 84 | 17/set/29 | Sim | 100,0000% |

ANEXO V - MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES

|  |
| --- |
| Boletim de Subscrição nº [•] da Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, da 2ª (Segunda) Emissão da Terminal Oeste De Exportação De Granéis S.A. |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Emissora | | |  | CNPJ |
| Terminal Oeste De Exportação De Granéis S.A. | | |  | 16.603.561/0001-15 |
|  | | |  |  |
| Logradouro | | |  | Bairro |
| Rua Desembargador Ermelino de Leão, n.º 593 | | |  | Oceania |
|  | | |  |  |
| CEP |  | Cidade |  | U.F. |
| 83.203-380 |  | Paranaguá |  | PR |

|  |
| --- |
| Características |
| Emissão de 10.000 (dez mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantia real e garantia fidejussória adicionais para colocação privada, integrantes da 2ª (segunda) emissão da Terminal Oeste de Exportação de Granéis S.A. (“**Debêntures**“, “**Emissão**” e “**Emissora**”, respectivamente), cujas características estão definidas no “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicionais, em Série Única, da 2ª (Segunda) Emissão da Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.”* datado de 29 de setembro de 2022(“**Escritura de Emissão**”). A Emissão foi aprovada pelo assembleia geral de acionistas realizada em 29 de setembro de 2022], cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado do Paraná em [**DIA**] de [**MÊS**] de 2022, sob o nº [•], e publicada no jornal “*Bem Paraná*”, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos do artigo 62, inciso I, e 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, em [•] de [•] de 2022.  As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas no presente Boletim de Subscrição terão o significado previsto na Escritura de Emissão. |

# Debêntures Subscritas

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Qtde. Subscrita |  | Valor Nominal Unitário (R$) |  | Valor Total Subscrito (R$) |
| 10.000 Debêntures |  | 1.000,00 | R$10.000.000,00 |

Forma de Pagamento, Subscrição e Integralização

|  |  |
| --- | --- |
| **Em conta corrente Banco nº Agência nº**  **Moeda corrente nacional.** |  |
| As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, na data de integralização dos CRI (“**Data de Integralização**”), pelo seu Valor Nominal Unitário na Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definida). Caso ocorra integralização das Debêntures após a Primeira Data de Integralização (conforme definida abaixo), o preço de subscrição das Debêntures será o seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização (“**Preço de Subscrição**”).  A Escritura de Emissão está disponível no seguinte endereço: Rua Desembargador Ermelino de Leão, n.º 593, Oceania, CEP 83.203-380. |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão.**  [Local, data]  **Subscritor** |  | **CNPJ** |
| **[•]**  *[CAMPO DE ASSINATURA A SER INSERIDO NA VERSÃO FINAL]* |  | [•] |

**RECIBO**

|  |  |
| --- | --- |
| **Recebemos do subscritor a importância ou créditos no valor de R$[•] ([•])** | *[CAMPO DE ASSINATURA A SER INSERIDO NA VERSÃO FINAL]*  **TERMINAL OESTE DE EXPORTAÇÃO DE GRANÉIS S.A.** |

1a via – Companhia 2a via – Subscritor