|  |
| --- |
| **INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, DA CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.**  **Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.,**  **True Securitizadora S.A.,**  e  **Eduardo Machado Barella,**  **Ricardo Machado Barella,**  **Camilla Machado Barella,**  **Rafael Carneiro Bastos de Carvalho,**  e  **Progen S.A.,**  **Savona Fundo de Investimento em Participações,** neste ato representado por **Índigo Investimentos Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.**  **04 de abril de 2022** |

Sumário

[**I.** **PARTES** 4](#_Toc99985037)

[**II.** **CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES** 5](#_Toc99985038)

[**III.** **CLÁUSULAS** 7](#_Toc99985039)

[**1.** **AUTORIZAÇÃO** 7](#_Toc99985040)

[**2.** **REQUISITOS DA EMISSÃO** 7](#_Toc99985041)

[**3.** **CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES** 12](#_Toc99985042)

[**4.** **GARANTIAS** 16](#_Toc99985043)

[**5.** **ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO E REMUNERAÇÃO** 27](#_Toc99985044)

[**6.** **REPACTUAÇÃO PROGRAMADA** 32](#_Toc99985045)

[**7.** **AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA** 32](#_Toc99985046)

[**8.** **AQUISIÇÃO FACULTATIVA** 32](#_Toc99985047)

[**9.** **RESGATE ANTECIPADO** 32](#_Toc99985048)

[**10.** **VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES** 33](#_Toc99985049)

[**11.** **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO, ENCARGOS MORATÓRIOS E IMUNIDADE TRIBUTÁRIA** 41](#_Toc99985050)

[**12.** **ASSEMBLEIA GERAL** 42](#_Toc99985051)

[**13.** **OBRIGAÇÕES DA COMPANHIA E DOS FIADORES** 43](#_Toc99985052)

[**14.** **CONDIÇÕES DE INTEGRALIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES, CONDIÇÕES PRECEDENTES, LIBERAÇÃO DOS RECURSOS E FUNDO DE OBRAS** 47](#_Toc99985053)

[**15.** **ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTO** 54](#_Toc99985054)

[**16.** **DESPESAS** 55](#_Toc99985055)

[**17.** **DECLARAÇÕES DA COMPANHIA E DOS FIADORES** 59](#_Toc99985056)

[**18.** **COMPROMISSO ANTICORRUPÇÃO** 63](#_Toc99985057)

[**19.** **DISPOSIÇÕES GERAIS** 63](#_Toc99985058)

[**20.** **LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO** 66](#_Toc99985059)

[Anexo 3.12 69](#_Toc99985060)

[Anexo 3.12.5 71](#_Toc99985061)

[**Anexo 3.14.5** 73](#_Toc99985062)

[Anexo 4.12 (i) 76](#_Toc99985063)

[Anexo 4.12 (viii) 107](#_Toc99985064)

[Anexo 4.12 (viii) 111](#_Toc99985065)

[Anexo 5.2 113](#_Toc99985066)

[Anexo 14.1 115](#_Toc99985067)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, DA CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.**

1. **PARTES**

Pelo presente “*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real**, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A*.” (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), e na melhor forma do direito:

1. **CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã nº 888, conjunto 18, CEP 04.533-003, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 30.262.440/0001-88, registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o Número de Identificação do Registro de Empresas (“**NIRE**”) 35300515668, neste ato devidamente representada, na forma do seu estatuto social (“**Companhia**” ou “**Concessionária Allegra Pacaembu**”); e
2. **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Debenturista**” ou “**Securitizadora**” e, quando em conjunto com a Companhia, doravante denominadas “**Partes**” e, cada uma, quando isolada e indistintamente, “**Parte**”);

Ademais, na qualidade de fiadores e principais pagadores, solidariamente com a Companhia:

1. **CAMILLA MACHADO BARELLA**, brasileira, solteira, nutricionista, portadora da cédula de identidade de registro geral (“**RG**”) nº 34.434.851-9, expedido pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo (“**SSP/SP**”), inscrita no Cadastro da Pessoa Física do Ministério da Economia (“**CPF**”) sob o nº 339.915.238-84, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi nº 192, 25º andar, CEP 01.452-010 (“**Camilla**”);
2. **EDUARDO MACHADO BARELLA**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, administrador de empresas, portador do RG nº 28.377.465-7, expedido pela SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 286.937.088-13, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi nº 192, 25º andar, CEP 01.452-010 (“**Eduardo**”);
3. **RAFAEL CARNEIRO BASTOS DE CARVALHO**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **CLÁUDIA GRUNAUER KASSAB**, portadora do RG nº 34.699.297, expedido pela SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 339.209.148-05 (“**Cláudia**”), arquiteto, portador do RG nº 44.001.096, expedido pela SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 223.386228-71, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi nº 192, 25º andar, CEP 01.452-010 (“**Rafael**”); e
4. **RICARDO MACHADO BARELLA**, brasileiro, casado sob regime de separação total de bens, engenheiro, portador do RG nº 32.429.013-5, expedido pela SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 317.561.608-99, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi nº 192, 25º andar, CEP 01.452-010 (“**Ricardo**” e, quando em conjunto com Camilla, Eduardo e Rafael, doravante denominados “**Fiadores**”);

E, por fim, na qualidade de intervenientes anuentes:

1. **PROGEN S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 57.748.204/0001-22, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no Largo do Arouche nº 24, 4º andar, Vila Buarque, CEP 01.219-010, inscrita no CNPJ sob o nº 57.748.204/0001-22, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“**Progen**”); e
2. **SAVONA FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA**, fundo de investimento em participações multiestratégia, inscrito no CNPJ sob o nº 21.500.399/0001-40 (“**Savona FIP**” e, quando conjunto com a Progen, doravante denominados “**Acionistas**” ou “**Intervenientes Anuentes**”), neste ato representado por seu administrador fiduciário, a saber, **ÍNDIGO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**.,sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 00.329.598/0001-67, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi nº 192, 25º andar, conjunto 254, Itaim Bibi, CEP 01.451-010, neste ato representada na forma do seu contrato social.
3. **CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**
4. O objeto social da Concessionária Allegra Pacaembu é a prestação dos serviços de modernização, gestão, operação e manutenção do Complexo do Pacaembu, composto pelo Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho e pelo seu Centro Poliesportivo, ambos logrados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Charles Miller s/nº, Pacaembu, CEP 01.234-010, dentro das limitações da Transcrição nº 20.438, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo (“**Complexo do Pacaembu**”), bem como a realização de construção na área de concessão pública, conforme as disposições contidas no “*Contrato de Concessão*”, celebrado no âmbito da Concorrência Internacional nº 01/SEME/2019, bem como seus eventuais aditamentos (“**Contrato de Concessão**”), realizada pelo Município de São Paulo (“**Poder** **Concedente**” e “**Concessão**”, respectivamente);
5. A Companhia tem interesse em emitir debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures (“**Debêntures**”), a serem integralmente subscritas, de forma privada, pela Debenturista (“**Emissão**”);
6. Os recursos a serem captados pela Concessionária Allegra Pacaembu, por meio das Debêntures, serão destinados, até a Data de Vencimento das Debêntures, conforme prevista no presente instrumento, à execução de obras futuras para fins de construção, expansão, desenvolvimento e/ou reforma do Complexo do Pacaembu, especificadas no **Anexo 3.12** à presente Escritura de Emissão de Debêntures;
7. Os direitos de crédito oriundos das Debêntures, com valor total de emissão de R$ 170.000.000,00 (cento e setenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definida abaixo), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força desta Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias, uma vez devidamente formalizadas e registradas, e demais encargos contratuais e legais previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, são considerados imobiliários pela sua destinação (“**Créditos Imobiliários**”);
8. Em razão da subscrição e integralização das Debêntures pela Debenturista, esta será titular de Créditos Imobiliários, detidos em face da Concessionária Allegra Pacaembu, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures;
9. Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas), as Debêntures contarão com (quando em conjunto, “**Garantias**”): (i) as Garantias 1ª Integralização; e (ii) a Garantia 2ª Integralização, conforme abaixo definidas;
10. Após a subscrição e integralização das Debêntures, a Debenturista pretende emitir 01 (uma) cédula de crédito imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, por meio do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*”, nos termos do qual a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 (“**Instituição Custodiante**” ou “**Agente Fiduciário dos CRI**”, conforme aplicável), será nomeada instituição custodiante da CCI (“**Escritura de Emissão de CCI**”);
11. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 506ª série da 1ª emissão da Securitizadora (“**CRI**”), observado o disposto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 506ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.*”, a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI (“**Termo de Securitização**” e “**Operação de Securitização**”, respectivamente);
12. Os CRI serão distribuídos nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor (“**Instrução CVM 476**”), por meio de oferta pública com esforços restritos, sob o regime de melhores esforços de colocação (“**Oferta Restrita**” ou “**Oferta**”e, quando em conjunto com a Emissão e a Operação de Securitização, doravante denominadas “**Operação**”), observado o disposto no “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 506ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.*”, a ser celebrado entre a Securitizadora e instituição intermediária líder da Oferta Restrita (“**Contrato de Distribuição**”);
13. Os CRI serão destinados a investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (sendo os futuros detentores dos CRI, “**Titulares de CRI**”);
14. Por fim, fazem parte da Operação, entre outros, os seguintes instrumentos: (i) a presente Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada (conforme abaixo definido); (v) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme abaixo definido); (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações (conforme abaixo definido); (vii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas (conforme abaixo definido); (viii) o Contrato de Distribuição; (ix) o Boletim de Subscrição (abaixo definido); (x) a Carta de Fiança Bancária 1ª Integralização (conforme abaixo definido); (xi) a Carta de Fiança Bancária 2ª Integralização (conforme abaixo definido) ou Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), conforme aplicável, (xii) os respectivos aditamentos celebrados pelas Partes, pelos Fiadores e pelos Intervenientes Anuentes; e/ou (xiii) outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Operação e que venham a ser celebrados entre as Partes e/ou entre elas e os Fiadores ou Intervenientes Anuentes na presente data (todos, doravante denominados, quando em conjunto, “**Documentos da Operação**”), de modo que nenhum desses Documentos da Operação poderá ser interpretado ou analisado isoladamente; e
15. Para todos os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, considera-se “**Dia Útil**” (ou “**Dias Úteis**”), todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e que, nos termos do Termo de Securitização, seja considerado Dia Útil.

Isto posto, resolvem celebrar a presente Escritura de Emissão de Debêntures, observadas as cláusulas, as condições e as características abaixo definidas.

1. **CLÁUSULAS**
2. **AUTORIZAÇÃO**
   1. Autorização: Esta Escritura de Emissão de Debêntures é celebrada com base nas deliberações tomadas em assembleia geral extraordinária da Companhia, realizada em 04 de abril de 2022 (“**AGE da Companhia**”), atualmente em fase de registro na JUCESP, por meio da qual se aprovou a presente Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor (“**Lei das Sociedades por Ações**”).
3. **REQUISITOS DA EMISSÃO**
   1. Arquivamento e Publicação das Deliberações Societárias: O arquivamento da ata da AGE da Companhia será realizado perante a JUCESP, de acordo com o disposto no artigo 62, I, da Lei das Sociedades por Ações e, após o arquivamento será publicada no jornal previsto pela Companhia para a publicação de seus atos societários, de acordo com o disposto no inciso I do artigo 62 e no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.
      1. Sem prejuízo do exposto na Cláusula 2.1 acima, os atos societários adicionais da Companhia que eventualmente venham a ser realizados no âmbito da presente Operação serão igualmente arquivados na JUCESP e publicados pela Companhia no jornal previsto pela Companhia para a publicação de seus atos societários, conforme legislação em vigor.
      2. A Companhia enviará à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, 01 (uma) via eletrônica (formato .*pdf*): (i) da AGE da Companhia, devidamente arquivada nos termos acima previstos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo arquivamento e disponibilização pela JUCESP; e (ii) do jornal de publicação, em até 5 (cinco) Dias Úteis da referida publicação.
   2. Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures: A presente Escritura de Emissão de Debêntures e seus aditamentos serão arquivados na JUCESP, de acordo com o disposto no inciso II e parágrafo 3º do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações.
      1. A Companhia deverá: (i) até a Data da 1ª Integralização (conforme definida abaixo), apresentar à Debenturista evidência do protocolo da presente Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP; e (ii) após o registro da Escritura de Emissão de Debêntures e seus respectivos aditamentos, enviar à Debenturista uma cópia eletrônica, contendo a chancela digital de inscrição na JUCESP no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data de registro.
      2. Os eventuais aditamentos desta Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser protocolados na JUCESP no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data de sua celebração.
   3. Constituição da Fiança: Nos termos do artigo 129 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme em vigor, em razão da Fiança (conforme abaixo definida), a presente Escritura de Emissão de Debêntures será registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo (“**Cartório de RTD**”) até a Data da 1ª de Integralização (conforme definida abaixo).
      1. Os eventuais aditamentos à Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser protocolados no Cartório de RTD no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de sua celebração. A Companhia deverá encaminhar uma cópia eletrônica (PDF) da Escritura de Emissão de Debêntures e de seus aditamentos para a Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) dias corridos de seu registro no Cartório de RTD e uma via registrada, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sendo certo que o arquivamento da presente Escritura de Emissão de Debêntures no Cartório de RTD será condição essencial para a integralização das Debêntures.
   4. Constituição da Cessão Fiduciária de Conta Vinculada: Nos termos do inciso III do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações, a Cessão Fiduciária de Conta Vinculada (conforme definida abaixo) será formalizada por meio do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Progen e a Debenturista, com interveniência e anuência da Companhia (“**Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada**”), e será constituída mediante o registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada no Cartório de RTD, a ser realizado antes da Data da 1ª Integralização das Debêntures.
      1. A Companhia deverá encaminhar uma via do Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada e seus eventuais aditamentos, devidamente registrados no Cartório de RTD para a Securitizadora e uma cópia eletrônica (PDF) ao Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção do respectivo registro.
   5. Constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Nos termos do inciso III do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme definida abaixo) será formalizada por meio do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Companhia e a Debenturista (“**Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**”), e será constituída mediante o registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios no Cartório de RTD, a ser realizado antes da Data da 1ª Integralização.
      1. A Companhia deverá encaminhar uma via do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e seus eventuais aditamentos, devidamente registrados no Cartório de RTD para a Securitizadora e uma cópia eletrônica (PDF) ao Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção do respectivo registro.
   6. Constituição da Alienação Fiduciária de Ações:Nos termos do inciso III do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações, a Alienação Fiduciária de Ações (conforme abaixo definida) será formalizada por meio do “*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*” (“**Contrato de Alienação Fiduciária de Ações**”), e será constituída mediante: (i) o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no Cartório de RTD, a ser realizado antes da Data da 1ª Integralização; e (ii) a averbação da Alienação Fiduciária de Ações (conforme abaixo definida) no livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia, nos termos do inciso I do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações, que deverá ser realizada em até 1 (um) Dia Útil, contado do cumprimento da condição suspensiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.
      1. A Companhia deverá encaminhar: (i) uma via do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e seus eventuais aditamentos, devidamente registrados no Cartório de RTD para a Securitizadora e uma cópia eletrônica (PDF) ao Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção do respectivo registro; e (ii) uma cópia autenticada da averbação no livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia, devidamente registrado na JUCESP, à Securitizadora e uma cópia eletrônica (PDF) ao Agente Fiduciário dos CRI, refletindo a redação prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da averbação.
   7. Constituição da Alienação Fiduciária de Cotas:Nos termos do inciso III do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações, a Alienação Fiduciária de Cotas (conforme abaixo definida) será formalizada por meio do “*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças*” (“**Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas**”), e será constituída mediante o: (i) registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas no Cartório de RTD, a ser realizado apenas em caso de necessidade de excussão da Alienação Fiduciária de Cotas, conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas; e (ii) a averbação da Alienação Fiduciária de Cotas (conforme abaixo definida) no registro do escriturador do Savona FIP, que deverá ser realizada em até 1 (um) Dia Útil, contado da presente data.
   8. Colocação Privada: 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, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, e ao registro perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais (“**ANBIMA**”), conforme previsto na Cláusula 2.8.1 abaixo.
      1. As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação dos patrimônios separados dos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização.
      2. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no “Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Companhia”, conforme informado na Cláusula 3.14.2 abaixo.
      3. Os recursos captados por meio da colocação dos CRI serão mantidos inicialmente na conta do regime fiduciário dos CRI, a saber, conta corrente nº 57685-6, de titularidade da Securitizadora, mantida na agência nº 0350 do Itaú Unibanco S.A. (“**Conta Centralizadora da Securitização**”).
      4. A liberação dos recursos para fins provenientes do Preço de Integralização das Debêntures ocorrerá por meio de transferência, dos respectivos recursos, para conta a ser oportunamente indicada pela Companhia (“**Conta Movimento da Companhia**”), observado o disposto no presente instrumento.
   9. Fundo de Despesas: As Partes convencionam que dos recursos decorrentes da 1ª Integralização (conforme definida abaixo) serão retidos, pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Companhia, o montante total de R$ 50.000,00 (cinquenta mil de reais) para a constituição do fundo de despesas inicial para o pagamento de despesas incorridas no âmbito da emissão dos CRI, conforme previstas no Termo de Securitização (“**Valor do Fundo de Despesas**” e “**Fundo de Despesas**”, respectivamente).
      1. Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.
      2. Se eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas perfizerem valor inferior a R$ 8.000,00 (oito mil reais) (“**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**”), a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, deverá encaminhar notificação à Companhia, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo a Companhia: (i) recompor, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, seja, no mínimo, igual ao respectivo Valor do Fundo de Despesas (“**Restituição do Valor Mínimo**”), mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora da Securitização, e, ainda, (ii) encaminhar, na mesma data, extrato de comprovação da referida recomposição à Companhia, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI. Caso a Companhia não efetue a recomposição do Fundo de Despesas no prazo acima, ficará caracterizado um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos da Cláusula 10.2 abaixo.
      3. Os recursos da Conta Centralizadora da Securitização, inclusive o Fundo de Despesas, estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário, conforme disposto no Termo de Securitização, e integrarão o patrimônio separado dos CRI (“**Patrimônio Separado**”), sendo certo que deverão ser aplicados pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora da Securitização, em: (i) certificados de depósito bancário com liquidez diária de emissão; ou (ii) operações compromissadas com baixo risco e com liquidez diária (“**Investimentos Permitidos**”), não sendo a Debenturista responsável por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Patrimônio Separado, ressalvados à Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, e, portanto, titular da Conta Centralizadora da Securitização, os benefícios fiscais desses rendimentos.
      4. Em até 3 (três) Dias Úteis após o resgate integral dos CRI na B3 e o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Companhia nos Documentos da Operação junto à Securitizadora, caso ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora da Securitização, à Companhia, no prazo acima. O Agente Fiduciário dos CRI emitirá o relatório de encerramento (termo de quitação) dos CRI em até 3 (três) Dias Úteis contatos da verificação, pelo Agente Fiduciário, do resgate integral dos CRI na B3.
4. **CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES**
   1. Objeto Social da Companhia: A Companhia tem por objeto social a prestação dos serviços de modernização, gestão, operação e manutenção do Complexo do Pacaembu, bem como a realização de construção na área de concessão pública, conforme as disposições contidas no Contrato de Concessão.
   2. Número da Emissão: Esta é a 2ª (segunda) emissão de debêntures da Companhia.
   3. Número de Séries: A Emissão será realizada em série única.
   4. Espécie: As Debêntures serão da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória.
   5. Conversibilidade: As Debêntures não serão conversíveis em ações da Companhia.
   6. Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 170.000 (cento e setenta mil) Debêntures.
   7. Data de Emissão: Para todos os efeitos, a Data de Emissão das Debêntures será 04 de abril de 2022 (“**Data de Emissão**”).
   8. Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R$ 1.000,00 (mil reais) (“**Valor Nominal Unitário**”).
   9. Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão é de R$ 170.000.000,00 (cento e setenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) (“**Valor Total da Emissão**”).
   10. Data de Vencimento: As Debêntures terão prazo de 1.806 (mil oitocentos e seis) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2027 (“**Data de Vencimento**”), ressalvada a possibilidade de resgate antecipado e vencimento antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.
   11. Forma das Debêntures: As Debêntures serão emitidas na forma nominativa, não havendo emissão de certificados representativos de debêntures.
   12. Destinação dos Recursos da Emissão: Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão serão destinados, pela Companhia, à execução de obras futuras para fins de construção, expansão, desenvolvimento e/ou reforma do Complexo do Pacaembu (“**Obras Futuras**”), conforme cronograma e proporção previstos no **Anexo 3.12** à presente Escritura de Emissão de Debêntures (“**Cronograma das Obras Futuras**”).
       1. Em caso de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, a Emissora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos desta Escritura de Emissão incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI. A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Debêntures nas Obras Futuras ocorrerá conforme o Cronograma das Obras Futuras, observada a proporção prevista no **Anexo 3.12** à presente Escritura de Emissão de Debêntures.
       2. A ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma, por qualquer motivo, não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), e, tampouco, exigirá o aditamento do Cronograma das Obras Futuras, definido no **Anexo 3.12** à presente Escritura de Emissão de Debêntures.
       3. A verificação da observância ao Cronograma das Obras Futuras deverá ser realizada de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma das Obras Futuras definido no **Anexo 3.12** à presente Escritura de Emissão de Debêntures para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes desde que as novas obras sejam destinadas à construção, expansão, desenvolvimento e/ou reforma do Complexo do Pacaembu e estejam de acordo com o objeto do Contrato de Concessão.
       4. A Companhia compromete-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, exclusivamente conforme as Cláusulas 3.12.1 a 3.12.2.
       5. A Companhia deverá encaminhar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI: (i) em até 10 (dez) Dias Úteis do encerramento de cada semestre, considerando a Data de Emissão, sendo o primeiro no dia 30 de setembro de 2022, relatório no formato constante do **Anexo 3.12.5** a esta Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente assinado por seus diretores (“**Relatório de Verificação**”), informando o valor total destinado a cada uma das Obras Futuras durante o semestre objeto de cada Relatório de Verificação, juntamente com os relatórios de medição de obras elaborados pelo Agente de Medição (definido abaixo) responsável pelo acompanhamento das Obras Futuras e do cronograma físico financeiro de avanço das Obras Futuras do respectivo semestre, sendo que na ausência destes a Companhia poderá apresentar em substituição cópia dos contratos, notas fiscais nos seus formatos “XML”, atos societários (“**Documentos Comprobatórios**”) e outros documentos comprobatórios da referida destinação, se aplicável; e (ii) sempre que solicitado por escrito pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, cópia de contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos e da destinação dos recursos para as Obras Futuras, quando aplicável, se assim solicitado.
       6. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios previstos na Cláusula 3.12.5 acima, o Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, no mínimo a cada 6 (seis) meses, até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão às Obras Futuras. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos desta Escritura de Emissão de Debêntures. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Companhia para complementar as informações do relatório previsto no **Anexo 3.12.5** são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.
       7. A Companhia deverá contratar, às suas expensas, durante toda a vigência das Debêntures, pessoa jurídica especializada para realizar a mediação da evolução financeira e física das Obras Futuras, em periodicidade mensal (“**Agente de Medição**”), emitindo o respectivo relatório de medição de obras, o qual deverá ser entregue, pela Companhia, à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, na Data de Verificação Mensal, a contar de sua emissão (“**Relatório de Medição**”), sendo que o primeiro Relatório de Medição elaborado deverá ser enviado até a Data de Verificação Mensal do mês de junho de 2022.
       8. A Companhia desde já se compromete a disponibilizar ao Agente de Medição, todos os livros, documentos, acessos e informações necessários à prestação dos serviços descritos nesta Escritura de Emissão de Debêntures até o dia 15 (quinze) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil. Além disso, se obriga a disponibilizar os acessos e/ou informações que lhe venham a ser solicitados pelo Agente de Medição e/ou pela Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.
       9. O Relatório de Medição deverá sempre conter, além de relatório detalhado acerca do avanço físico e financeiro das obras, a projeção de custos a serem incorridos pela Companhia para a execução do restante das obras do Complexo Pacaembu.
       10. O Relatório de Medição disponibilizado na primeira Data de Verificação Mensal deverá conter, em adição ao conteúdo mencionado na cláusula acima, o cronograma físico indicativo das obras, que será tomado como parâmetro nas verificações posteriores acerca do avanço das obras (“**Cronograma Físico-Financeiro**”), o qual será objeto de análise para fins de liberação mensal do Fundo de Obras (conforme abaixo definido).
       11. O Agente de Medição somente poderá ser substituído mediante deliberação prévia dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral (conforme definida abaixo).
       12. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das Obras Futuras, estando tal verificação restrita ao envio, pela Companhia ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.
       13. A Companhia será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.12, desde que a Companhia tenha recebido o Relatório de Medição, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis antes de sua apresentação e tenha aprovado, por escrito, o referido Relatório de Medição previamente à sua respectiva entrega à Debenturista.
       14. A Companhia se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares de CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Escritura de Emissão de Debêntures.
   13. Data de Pagamento: Para os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures,será considerada data de pagamento cada uma das datas de pagamento da Remuneração (conforme definida abaixo), observado o disposto no **Anexo 5.2** (“**Data de Pagamento**”).
   14. Subscrição: As Debêntures serão subscritas pela Debenturista e, imediatamente após sua subscrição, a Debenturista realizará a emissão da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, os quais servirão de lastro para os CRI, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
       1. Em vista da vinculação mencionada acima, as decisões relativas à Assembleia Geral estão relacionadas à assembleia dos Titulares de CRI, sendo aplicável a regra prevista no Termo de Securitização; e para fins de publicações se aplicam também as regras previstas no Termo de Securitização.
       2. No âmbito de qualquer transferência de Debêntures, a Companhia obriga-se a promover a inscrição de seu titular no respectivo “Livro de Registro de Debêntures Nominativas” (“**Livro de Registro de Debêntures Nominativas**”), em prazo não superior a 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva transferência.
       3. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na Cláusula 3.14.2 acima, a Companhia deverá apresentar à Securitizadora cópia autenticada da página de seu Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures.
       4. Caso as Debêntures sejam cedidas pela Securitizadora a outros titulares: (i) o termo “Debenturista” designará todos os titulares de Debêntures, os quais serão titulares de todos os direitos, deveres, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões previstas, em lei ou contrato, em favor dos titulares das Debêntures; e (ii) as decisões da Securitizadora, no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI.
       5. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume- se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações, cuja cópia, devidamente preenchida, deverá ser encaminhada para a Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da presente data, e pelo boletim de subscrição, cujo modelo é parte integrante deste instrumento na forma no **Anexo 3.14.5** (“**Boletim de Subscrição**”).
   15. Vinculação aos CRI: Os Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, serão vinculados aos CRI objeto da 506ª série da 1ª emissão da Securitizadora, a serem distribuídos por meio da Oferta Restrita, nos termos da Instrução CVM 476.
       1. Em vista da vinculação mencionada acima, a Companhia tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista. Neste sentido, os Créditos Imobiliários: (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora em nenhuma hipótese; (ii) permanecerão segregados do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI; (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI aos quais estão vinculados, bem como dos respectivos custos da administração; (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos no Termo de Securitização; (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos no Termo de Securitização; e (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão vinculados.
   16. Fundos de Liquidez e Amortização: Não serão constituídos fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures, bem como não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.
5. **GARANTIAS**
   1. Garantias: Para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, dos instrumentos de constituição ou outorga das Garantias, e dos demais Documentos da Operação, inclusive, mas não apenas, o pagamento do valor total da dívida da Companhia, representada pelas Debêntures, o cumprimento da totalidade das obrigações pecuniárias e não pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia, em decorrência desta Escritura de Emissão de Debêntures e suas posteriores alterações, bem como do atendimento a todas as obrigações pecuniárias, atribuídas à Companhia, previstas nos Documentos da Operação, e suas posteriores alterações, inclusive, mas não apenas se derivadas de deveres de indenização, bem como o pagamento da Remuneração, conforme definida abaixo (“**Obrigações Garantidas**”), serão constituídas as garantias, reais e fidejussórias, descritas a seguir.
      1. As Garantias terão caráter não excludente, mas cumulativo entre si, podendo a Securitizadora, executar ou excutir todas ou cada uma delas indiscriminadamente para os fins de amortizar ou quitar com as Obrigações Garantidas, não havendo qualquer ordem de preferência.
      2. As Garantias poderão ser excutidas e exigidas pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva liquidação de todas as Obrigações Garantidas, sendo certo que a não execução de qualquer das Garantias por parte pela Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI não ensejará, em qualquer hipótese, na perda do direito de execução de qualquer das Garantias, pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI.
      3. As Partes reconhecem e concordam que as Garantias serão pactuadas no âmbito de negócio jurídico complexo de securitização de créditos imobiliários, sendo certo que as Garantias, de modo individual, possuem valor inferior àquele atribuído às Obrigações Garantidas. Neste sentido, e de modo a evitar enriquecimento sem causa da Companhia, dos Fiadores e/ou dos Intervenientes Anuentes, em prejuízo aos titulares dos CRI (“**Titulares dos CRI**”), as Partes acordam, de modo irrevogável e irretratável, que não que não haverá quitação, parcial ou integral, e/ou extinção das Obrigações Garantidas, nem será concedida liberação, parcial ou integral, das Garantias, sem a integral cumprimento das Obrigações Garantidas.
   2. Garantias 1ª Integralização: Para assegurar o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, deverão ser providenciadas pela Companhia as seguintes garantias reais e fidejussórias, conforme definidas no presente instrumento (quando em conjunto “**Garantias 1ª Integralização**”): (i) Fiança; (ii) Fiança Bancária 1ª Integralização; (iii) Coobrigação; (iv) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (vi) Alienação Fiduciária deAções; e (vii) Alienação Fiduciária de Cotas, todas conforme definidas no presente instrumento.
   3. Fiança: Para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, os Fiadores, neste ato, obrigam-se, solidariamente com a Companhia, em caráter irrevogável e irretratável, perante a Debenturista, como fiadores, principais pagadores e solidariamente responsáveis pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas (“**Fiança**”).
      1. Os Fiadores, neste ato, renunciam expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos no artigo 277, no parágrafo único do artigo 333, nos artigos 364, 366, 368, 821, 824, 827, no parágrafo único do artigo 829, nos artigos 830, 834, 835, 837, 838 e 839 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor (“**Código Civil**”), e dos artigos 130 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor (“**Código de Processo Civil**”).
      2. Cláudia, cônjuge de Rafael, ambos acima qualificados, neste ato e para os fins do inciso III do artigo 1.647 do Código Civil, manifesta sua integral concordância e aceitação em relação à Fiança prestada no âmbito desta Emissão, anuindo com todos os termos e condições que os regem, declarando conhecer integralmente e autorizar todas as obrigações assumidas pela Companhia e pelos Fiadores neste instrumento e nos demais Documentos da Operação.
      3. Cabe à Debenturista requerer a execução, judicial ou extrajudicial, da Fiança, conforme função que lhe é atribuída nesta Escritura de Emissão de Debêntures, uma vez verificada qualquer hipótese de insuficiência de pagamento de quaisquer valores, principais ou acessórios, devidos pela Companhia no âmbito do cumprimento das Obrigações Garantidas.
      4. A Fiança entra em vigor na presente data e permanecerá válida até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.
      5. Os Fiadores renunciam, neste ato, até a integral quitação das Obrigações Garantidas, à sub-rogação nos direitos de crédito da Debenturista contra a Companhia, caso venha a honrar, total ou parcialmente, a Fiança. Assim, na hipótese de excussão de qualquer das Garantias, até a integral e efetiva quitação das Obrigações Garantidas, os Fiadores não terão qualquer direito de reaver da Companhia qualquer valor decorrente da referida excussão.
      6. Os Fiadores, desde já, concordam e obrigam-se a: (i) somente após o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, demandar da Companhia em decorrência de qualquer valor que tiver honrado para fins de atendimento das Obrigações Garantidas, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e dos Documentos da Operação, exceto na medida em que seja necessário para preservar os direitos dos Fiadores contra prescrição e/ou decadência, mas desde que os efeitos de tal medida não impliquem em violação ao disposto nesta Cláusula 4.3 e suas subcláusulas, ou interfiram em qualquer direito da Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI em relação ao recebimento de todos os valores devidos ao Debenturista, nos termos desta Escritura de Emissão e dos Documentos da Operação; e (ii) repassar ao Debenturista, fora do sistema de negociação da Brasil, Bolsa, Balcão – B3 – Balcão B3, no prazo de 1 (um) Dia Útil, contado da data de seu recebimento, qualquer valor recebido da Companhia em decorrência de qualquer montante que tenha sido honrado no âmbito da Emissão, desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos Documentos da Operação antes da integral liquidação de todos os valores devidos à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e dos Documentos da Operação.
      7. Os Fiadores obrigam-se a, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Debenturista venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações, pagar a totalidade do valor das Obrigações Garantidas, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de comunicação por escrito enviada pela Securitizadora informando a falta de pagamento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas pela Companhia nesta Escritura de Emissão de Debêntures.
      8. A Fiança permanecerá válida e plenamente eficaz, em caso de aditamentos, alterações e quaisquer outras modificações das condições fixadas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação celebrados entre as Partes e os Fiadores por escrito, conforme aplicável, bem como em caso de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, conforme definidos abaixo, limitação ou incapacidade da Companhia, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial ou falência.
      9. Os Fiadores enviarão à Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, anualmente, até o último Dia Útil do mês de maio, cópia da declaração do imposto de renda do ano encerrado.
   4. Fianças Bancária 1ª Integralização: Para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a Companhia deverá, em até 20 (vinte) dias corridos a contar da Data de 1ª Integralização, contratar garantia fidejussória, na modalidade de fiança bancária, no valor de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“**Fiança Bancária 1ª Integralização**”), por meio de carta fiança que terá a Debenturista como beneficiária, com expressa renuncia ao benefício de ordem e direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos no artigo 277, no parágrafo único do artigo 333, nos artigos 364, 366, 368, 821, 824, 827, no parágrafo único do artigo 829, nos artigos 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil (“**Carta Fiança 1ª Integralização**”).
      1. A Fiança Bancária 1ª Integralização deverá ser obtida, pela Companhia, com quaisquer das seguintes instituições financeiras: o Itaú Unibanco S.A., o Banco Bradesco S.A., o Banco do Brasil S.A., a Caixa Econômica Federal, o Banco Santander (Brasil) S.A., o BTG Pactual S.A., o Banco BOCOM BBM S.A., o Banco Safra S.A. e/ou o Banco ABC Brasil S.A. (cada uma, “**Instituição Financeira Listada**”).
      2. Caso a Companhia pretenda contratar as Cartas Fiança (conforme definidas abaixo) com instituição financeira que não esteja indicada na Cláusula 4.4.1, esta deverá ser aprovada, previamente à contratação, pelos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral de Titulares dos CRI, convocada para estes fins (“**Instituição Financeira Aprovada**” e, quando em conjunto com a Instituição Financeira Listada, doravante denominadas “**Instituições Financeiras Fiadoras**” e, cada uma, quando isolada e indistintamente, “**Instituição Financeira Fiadora**”).
      3. A Fiança Bancária 1ª Integralização poderá ser constituída mediante emissão de Carta Fiança 1ª Integralização por mais de uma Instituição Financeira Fiadora, desde que o somatório das Cartas Fianças 1ª Integralização perfaça o montante de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) e seja observado o disposto na Cláusula 4.4.2, acima, não havendo limite quanto ao valor da contratação no caso das Instituições Financeiras Listadas
      4. A Carta Fiança 1ª Integralização terá um prazo de vigência de, no mínimo, 1 (um) ano e deverá ser substituída por nova carta fiança, a ser enviada pela Companhia à Debenturista, anualmente, até a quitação final das Debêntures, sempre com, no mínimo, 2 (dois) meses de antecedência da data de vencimento da carta fiança vigente.
      5. As Obrigações Garantidas deverão ser pagas pela Instituição Financeira Fiadora, respeitado os montantes definidos na Cláusula 4.4, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento da comunicação por escrito enviada pela Debenturista à Instituição Financeira Fiadora, com cópia para a Companhia, informando acerca da falta de pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que, na falta de pagamento das Obrigações Garantidas, a Debenturista deverá notificar a Instituição Financeira Fiadora na mesma data do inadimplemento.
      6. Os pagamentos referidos na Cláusula 4.4.5 acima deverão ser realizados fora do âmbito de negociação da B3, observados os procedimentos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de Debêntures.
      7. Fica desde já certo e ajustado que a não observância, pela Debenturista, dos prazos para execução de quaisquer valores que lhe forem devidos não ensejará, sob hipótese alguma, perda de qualquer direito ou faculdade previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures.
   5. Coobrigação: A Companhia e a Progen responderão, na forma da lei, como coobrigadas, em caráter solidário com os Fiadores, sem qualquer benefício de ordem entre elas, pela adimplência dos Créditos Imobiliários, pela solvência da Companhia, bem como por todas as Obrigações Garantidas, bem como todos os pagamentos presentes e futuros decorrentes da presente Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação até a quitação integral das Obrigações Garantidas (“**Coobrigação**”).
      1. A Companhia e a Progen deverão, solidariamente, cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Coobrigação, no Brasil em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, e acrescida dos encargos e despesas incidentes, até 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes ao recebimento de simples notificação, enviada pela Debenturista, por meio de correio ou correspondência eletrônica, informando o valor das Obrigações Garantidas inadimplidas. Nesse sentido, a Progen estará obrigada a adimplir quaisquer parcelas inadimplidas dos Créditos Imobiliários até o limite necessário para o pagamento de todas as obrigações relativas aos CRI, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, para a cobrança dos Créditos Imobiliários, respondendo solidariamente com a Companhia.
      2. A Companhia e a Progen poderão ser demandadas, solidariamente, até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas inadimplidas, não podendo a Companhia e a Progen, em qualquer hipótese, exonerar-se ou deixar de adimplir as obrigações previstas neste instrumento e nos Documentos da Operação.
      3. A Coobrigação poderá ser exigida pela Debenturista quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva liquidação de todas as Obrigações Garantidas.
      4. A Coobrigação permanecerá válida e plenamente eficaz, em caso de aditamentos, alterações e quaisquer outras modificações das condições fixadas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, bem como em caso de qualquer limitação ou incapacidade da Companhia, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial ou falência.
   6. Cessão Fiduciária de Conta Vinculada: Para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, será constituída a cessão fiduciária, em favor da Debenturista, sobre a conta vinculada de titularidade da Progen (“**Cessão Fiduciária de Conta Vinculada**”), conforme indicada no Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, mantida no Banco Industrial do Brasil S.A. (“**Conta Vinculada Progen**”), na qual serão depositados os direitos creditórios mensais, decorrentes de todo e qualquer valor recebido pela Progen no âmbito (“**Direitos Creditórios Mensais**”): (i) dos seguintes contratos: (a) “*Contrato de Prestação de Serviços, sob Regime de Preços Unitários nº4800029406*”, celebrado entre a Fundação Renova, inscrita no CNPJ sob o nº 25.135.507/0001-83 (“**Fundação Renova**”), e a Progen em 23 de junho de 2019, vigente até 26 de junho de 2022 (“**Contrato I**”); (b) *Contrato de Prestação de Serviços nº 46000024396*”, celebrado entre a Anglo American Participações - Minério de Ferro Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.359.572/0004-30 (“**Anglo Minério e Ferro**”), e a Progen em 02 de setembro de 2020, vigente até 11 de setembro de 2022 (“**Contrato II**”); (c) “*Contrato de Prestação de Serviços nº 46000025110*” celebrado entre a Anglo Minério de Ferro e a Progen em 25 de novembro de 2020, vigente até 25 de novembro de 2023 (“**Contrato III**”); (d) “*Contrato de Prestação de Serviços n° 021460.000*” celebrado entre a HNK BR Indústria de Bebidas Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 50.221.019/0001-36 (“**HNK BR**”) e a Progen em 26 de novembro de 2020, vigente até 03 de fevereiro de 2023 (“**Contrato IV**”); (e) “*Contrato de Prestação de Serviços nº* *46000025691*” celebrado entre a Anglo Minério de Ferro e a Progen em 23 de dezembro de 2020, vigente até 23 de dezembro de 2023 (“**Contrato V**”); (f) *“Contrato de Prestação de Serviços de Empreitada Global por Preço Fixo nº 002/2021*” celebrado entre a Olam Agrícola Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.028.528/0001-18, e a Progen em 25 de janeiro de 2021, vigente até 30 de dezembro de 2022 (“**Contrato VI**”); (g)*“Contrato de Prestação de Serviços nº SIBBA 210/2021*” celebrado entre a Anglo American Níquel Brasil Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 42.184.226/0001-30, e a Progen em 13 de julho de 2020, vigente até 13 de outubro de 2022 (“**Contrato VII**”); (h) “*Memorando de Entendimento*” celebrado entre a HNK BR e a Progen em 10 de agosto de 2021, vigente até 10 de abril de 2022 (“**MOU**”); (i)*“Contrato de Prestação de Serviços PRJ\_43589*” celebrado entre a Ampla Energia e a Progen em 02 de agosto de 2021, vigente até 02 de agosto de 2024 (“**Contrato VIII**”); e (k) *“Contrato/Pedido de Prestação de Serviços nº 4501917987*” celebrado entre a Anglo Minério de Ferro e a Progen em 30 de setembro de 2021, vigente até 30 de maio de 2022 (“**Contrato IX**” e, quando em conjunto com o Contrato I, o Contrato II, o Contrato III, o Contrato IV, o Contrato V, o Contrato VI, o Contrato VII, o Contrato VIII e o MOU, doravante denominados “**Contratos de Prestação de Serviços**”); (ii) outros direitos creditórios, referentes a outros contratos de prestação de serviços que não os Contratos de Prestação de Serviços, recebidos pela Progen em qualquer outra conta bancária e transferidos para a Conta Vinculada Progen em até 3 (três) Dias Úteis da data do respectivo recebimento (“**Recursos Adicionais**”), cujo somatório deverá perfazer, no mínimo o valor de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) mensais.
   7. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, será constituída a cessão fiduciária, sobre os direitos creditórios de titularidade da Companhia, a serem depositados na conta corrente de movimentação restrita, de titularidade da Companhia, a ser indicada no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, mantida no Banco Industrial do Brasil S.A. (“**Conta Vinculada Direitos Creditórios**”), conforme indicados a seguir (“**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**”):
6. Todos os créditos, os direitos, as receitas e os recebíveis, presentes ou futuros, que a Companhia seja ou venha a ser titular, nos termos do Contrato de Concessão (“**Direitos Contrato de Concessão**”);
7. O direito de receber todos e quaisquer valores que, efetiva ou potencialmente, sejam ou venham a se tornar devidos pelo Poder Concedente à Companhia, inclusive, mas apenas, em caso de extinção, revogação, encampação ou modificação da Concessão, outorgada nos termos do Contrato de Concessão (“**Direitos Poder Concedente**”);
8. Todos os demais direitos, corpóreos ou incorpóreos, potenciais ou não, decorrentes do Contrato de Concessão, que possam, nos termos da legislação aplicável, ser objeto de cessão fiduciária (“**Demais Direitos Contrato de Concessão**” e, quando em conjunto com os Direitos Contrato de Concessão e os Direitos Poder Concedente, doravante denominados, “**Direitos Concessão**”);
9. Todos os direitos creditórios, as receitas, os recursos e os recebíveis decorrentes das apólices de seguro contratadas ou a serem contratadas pela Companhia no âmbito da Concessão e/ou do Contrato de Concessão, incluindo, mas não se limitando, a multas, juros moratórios, recursos oriundos do vencimento ou direitos decorrentes de indenizações decorrentes de sinistro (“**Direitos Seguros**”);
10. Todos os direitos creditórios, as receitas, os recursos, as indenizações e os recebíveis decorrentes de contratos comerciais celebrados ou a serem celebrados entre a Companhia e terceiros no âmbito da Concessão, incluindo, sem limitação, aqueles decorrentes e/ou relacionados à exploração das Fontes de Receita (conforme definido no Contrato de Concessão) relativas à gestão do Complexo do Pacaembu, incluindo, mas não se limitando a, multas de qualquer espécie, juros moratórios, juros remuneratórios e recursos oriundos de resgate ou vencimento no âmbito de tais contratos (“**Direitos Contratos Comerciais**” e, quando em conjunto com os Direitos Seguros e os Direitos Concessão, doravante denominados “**Proventos**”);
11. A titularidade de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, depositados e a serem depositados na Conta Vinculada Direitos Creditórios, na qual deverá ser depositada a totalidade dos Proventos, bem como os valores em trânsito ou em processo de compensação bancária na Conta Vinculada Direitos Creditórios (“**Direitos Depósitos**”);
12. Todos os recursos, presentes e futuros, a qualquer tempo depositados e mantidos na Conta Vinculada Direitos Creditórios, bem como quaisquer títulos e/ou valores mobiliários adquiridos com tais recursos, de tempos em tempos, em decorrência do investimento e/ou aplicação de tais montantes em investimentos permitidos nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, bem como quaisquer recursos decorrentes da venda e/ou resgate de referidos títulos e/ou valores mobiliários, observado que quaisquer juros eventualmente devidos com relação aos recursos cedidos renderão em favor da Companhia, mas constituirão parte integrante dos direitos cedidos fiduciariamente, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (“**Direitos Títulos e Valores Mobiliários**”); e
13. Todos e quaisquer direitos sobre a Conta Vinculada Direitos Creditórios e todos os recursos presentes e futuros, a qualquer tempo depositados e mantidos na Conta Vinculada Direitos Creditórios, bem como quaisquer títulos e/ou valores mobiliários adquiridos com tais recursos, de tempos em tempos, em decorrência do investimento e/ou aplicação de tais montantes em investimentos permitidos nos termos do contrato com o banco depositário, bem como quaisquer recursos decorrentes da venda e/ou resgate de referidos títulos e/ou valores mobiliários (“**Direitos Conta Vinculada Direitos Creditórios**” e, quando em conjunto com os Proventos, os Direitos Depósitos, os Direitos Títulos e Valores Mobiliários, doravante denominados “**Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente**”).
    * 1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.7, quaisquer juros eventualmente devidos com relação aos recursos cedidos fiduciariamente renderão em favor da Companhia, mas constituirão parte integrante dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente.
    1. Alienação Fiduciária de Ações*:* Para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, será constituída a alienação fiduciária, outorgada pelas Acionistas em benefício do Debenturista, conforme disposto no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, sobre:
14. As ações representativas, nesta data, de 100% (cem por cento) do capital social da Companhia (“**Ações Existentes**”);
15. As ações adicionais que porventura, a partir desta data, forem atribuídas às Acionistas, de qualquer forma (incluindo, sem limitação, quaisquer ações adicionais adquiridas por meio de aquisição, incorporação, incorporação de ações, fusão, troca, permuta de ações, conferência de bens, liquidação, dissolução, total ou parcial, desdobramento, grupamento, bonificação, reorganização societária ou de outro modo, bem como qualquer quantia paga ou a ser paga decorrente de qualquer redução do capital social), inclusive por força de desmembramentos ou grupamentos das Ações Existentes, distribuição de bonificações em ações, quer ou não em acréscimo, substituição, conversão, ou troca (incluindo quaisquer depósitos, títulos ou valores mobiliários) por quaisquer ações detidas pelas Acionistas, qualquer valor recebido ou a ser recebido ou de qualquer outra forma devidos e a qualquer título distribuídos às Acionistas, mediante permuta, venda ou qualquer outra forma de alienação das Ações Existentes e quaisquer bens ou títulos nos quais as Ações Existentes sejam convertidas, juntamente com todas as opções, partes beneficiárias, direito de novas ações representativas do capital social da Companhia e ou direitos de qualquer natureza que venham a ser emitidos ou outorgados pela Companhia às Acionistas com relação às suas participações no capital social da Companhia enquanto este Contrato estiver em vigor (“**Ações Adicionais**” e, quando em conjunto com as Ações Existentes, doravante denominadas “**Ações**”);
16. Todos os direitos relativos às Ações, incluindo, mas não se limitando, a todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das Ações, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título, dividendos, juros sobre o capital próprio, resgate de ações, bonificações em geral e todos os demais valores que de qualquer outra forma vierem a ser distribuídos pela Companhia, bem como quaisquer bens em que as Ações sejam convertidas (inclusive quaisquer certificados de depósitos ou valores mobiliários (“**Direitos Relacionados às Ações**”); e
17. Quaisquer direitos de subscrição das Ações representativas do capital social da Companhia, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, partes beneficiárias, certificados, títulos ou outros valores mobiliários conversíveis em ações, bem como outros direitos de preferência e opções subscritos ou adquiridos relacionados com as Ações, sejam existentes ou novos.
    1. Alienação Fiduciária de Cotas*:* Para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, será celebrada a alienação fiduciária, outorgada pelos atuais cotistas do Savona FIP (“**Cotistas**”) em benefício da Debenturista, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, sobre 100% (cem por cento) das cotas do Savona FIP de sua titularidade, bem como eventuais cotas do Savona FIP que venham a ser adquiridas pelos Cotistas durante a vigência desta Escritura de Emissão de Debêntures (“**Cotas**”). Sendo certo que, o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, será realizado apenas em caso de necessidade de excussão da Alienação Fiduciária de Cotas, conforme previsto no instrumento específico.
    2. Garantia 2ª Integralização: Até a Data Máxima para 2ª Integralização (conforme definida abaixo), a Companhia deverá providenciar, observados os termos e as condições previstas na presente Escritura de Emissão de Debêntures, qualquer das seguintes garantias (quando isolada e indistintamente, cada uma, doravante denominada “**Garantia 2ª Integralização**”): (i) Fiança Bancária 2ª Integralização; ou (ii) Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, conforme detalhadas a seguir.
    3. Fiança Bancária 2ª Integralização: Caso não seja constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme definida abaixo, e tenham sido encerrados os procedimentos para sua constituição nos termos da Cláusula 4.12 abaixo, para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, a Companhia deverá contratar garantia fidejussória, na modalidade de fiança bancária, no valor de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“**Fiança Bancária 2ª Integralização**” e, quando em conjunto da Fiança Bancária 1ª Integralização, doravante denominadas “**Fianças Bancárias**”), por meio de carta fiança que terá a Debenturista como beneficiária, com expressa renuncia ao benefício de ordem, a ser apresentada à Debenturista em, no máximo, 30 (trinta) dias após a solicitação para 2ª Integralização ou na Data Máxima de 2ª Integralização, o que ocorrer primeiro (“**Carta Fiança 2ª Integralização**” e, quando em conjunto com a Carta Fiança 1ª Integralização, doravante denominadas “**Cartas Fiança**”).
       1. São aplicáveis à Carta Fiança 2ª Integralização os termos e as condições previstos da Cláusula 4.4.1 até a Cláusula 4.4.7 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
    4. Alienação Fiduciária de Imóveis: Caso opte por constituir, em favor da Debenturista, alternativamente à apresentação da Carta Fiança 2ª Integralização, garantia real imobiliária, na forma de alienação fiduciária (“**Alienação Fiduciária de Imóvel**”), a Companhia deverá encaminhar notificação prévia, por escrito, ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, com, no máximo, 60 (sessenta) dias de antecedência da Data Máxima de 2ª Integralização (conforme definida abaixo), solicitando a convocação de assembleia geral de Titulares dos CRI, a ser realizada para que os bens imóveis que a Companhia pretende onerar sejam submetido à deliberação dos Titulares dos CRI (“**Imóveis Oferecidos**” e “**Notificação AF**”), observado o disposto a seguir:
18. A Alienação Fiduciária de Imóvel deverá ser constituída, em favor da Debenturista, de acordo com os termos e as condições previstos em instrumento particular de constituição de alienação fiduciária de bem imóvel em garantia (“**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel**”), observado modelo que é parte integrante desta Escritura de Emissão de Debêntures na forma do **Anexo 4.12** **(i)**;
19. A assembleia geral de Titulares do CRI para análise dos Imóveis Oferecidos deverá ser convocada, observadas as formalidades previstas no Termo de Securitização, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data de recebimento da Notificação AF pelo Agente Fiduciário dos CRI e pela Securitizadora;
20. A Notificação AF deverá vir acompanhada: (i) da data sugerida pela Companhia para a realização da 2ª Integralização; (ii) de certidão de matrícula atualizada do Imóvel Oferecido; (iii) de comprovação do valor atualizado do Imóvel Oferecido (“**Valor Atualizado do Imóvel**”), mediante apresentação de laudo de avaliação elaborado por empresa de avaliação, a ser contratada, às expensas da Companhia (“**Empresa de Avaliação**” e “**Laudo de Avaliação**”, respectivamente); e (iv) de informações e documentos, referentes às características do Imóvel Oferecido, que a Companhia considere relevantes para a análise dos Titulares dos CRI;
21. O Valor Atualizado dos Imóveis deverá corresponder a, no mínimo, R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), considerando valor de mercado dos Imóveis Oferecidos;
22. O Laudo de Avaliação deverá ter sido emitido, pela Empresa de Avaliação, no máximo, nos 12 (doze) meses anteriores ao envio da Notificação AF, às expensas da Companhia;
23. Os Titulares do CRI deverão manifestar-se a respeito da aprovação, ou não, de constituição da garantia de alienação fiduciária sobre os Imóveis Oferecidos, mediante notificação a ser encaminhada, por escrito, para a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data de instalação da assembleia geral de Titulares do CRI referida no inciso “(ii)” desta Cláusula 4.12;
24. Caso, no mínimo, 80% (oitenta por cento) dos Titulares do CRI aprovem, os Imóveis Oferecidos, a Companhia deverá indicar, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, assessor jurídico para realização de auditoria jurídica e emissão do parecer legal sobre o Imóvel Oferecido, a ser contratado às expensas da Companhia (“**Auditoria Jurídica**”);
25. O prazo para conclusão da Auditoria Jurídica não poderá ser superior a 20 (vinte) Dias Úteis, contados do recebimento de toda a documentação estabelecida na lista indicada no **Anexo 4.12** **(viii)** ao presente instrumento, de modo que a referida documentação deverá ser providenciada pela Companhia;
26. Caso o resultado da Auditoria Jurídica não contenha ressalva, os Imóveis Oferecidos deverão ser alienados fiduciariamente, em favor da Securitizadora, no prazo de até 60 (sessenta) Dias Úteis (“**Imóveis Onerados**”), a contar da data de notificação, por escrito, a ser encaminhada pela Securitizadora à Companhia, solicitando a formalização da constituição da garantia (“**Notificação Imóveis**”), de modo que sejam providenciados a prenotação e o registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no Cartório de Registro de Imóveis competente; e
27. O comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ser encaminhado pela Companhia à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI em até 20 (vinte) dias, a contar do recebimento da Notificação Imóveis pela Companhia.
    * 1. Eventuais alterações materiais no modelo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, cujo modelo é parte integrante deste instrumento na forma do **Anexo** **4.12** **(i)**, deverão ser aprovadas pelos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral convocada especificamente para deliberar sobre referida matéria.
      2. Em caso de decretação do vencimento antecipado da Debêntures, conforme previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures, e não pagamento pela Companhia, pelos Fiadores ou pela Progen, na qualidade de coobrigada, do saldo devedor das Debêntures no prazo estipulado para tanto, a Debenturista poderá excutir a Alienação Fiduciária do Imóvel, caso constituída nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.
      3. Para fins deste Contrato, a contratação das seguintes Empresas de Avaliação: (i) Cushman Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; (ii) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.636.857/0001-28; e (iii) CBRE Serviços do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 03.700.801/0001-58 não necessitam de prévia aprovação em assembleia geral de Titulares dos CRI.
28. **ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO E REMUNERAÇÃO**
    1. Atualização Monetária: Não haverá atualização monetária do Valor Nominal Unitário das Debêntures.
    2. Remuneração Fixa: As Debêntures farão jus ao pagamento de juros remuneratórios fixos incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data efetiva de pagamento de juros remuneratórios, correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, expressa na forma percentual ao ano (“**Taxa DI**”), calculada e divulgada diariamente pela B3 no informativo diário, disponível em sua página na *internet* (http://www.b3.com.br), acrescida exponencialmente de sobretaxa de 5,00% (cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos (“**Remuneração Fixa**”), a qual poderá ser alterada, observado o disposto na Cláusula 5.3, abaixo, e serão devidos, mensalmente, conforme disposto no **Anexo 5.2** da presente Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado, previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures. A Remuneração Fixa deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

Sendo:

= valor unitário da Remuneração Fixa devida no fim de cada Período de Capitalização, conforme abaixo definido, com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

= Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário da Debênture, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, conforme abaixo definido, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

= fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

Sendo que:

= produtório das Taxas DI com uso do percentual aplicado, da data de início de cada Período de Capitalização, conforme abaixo definido, inclusive, até a data de cálculo exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Sendo:

= número total de Taxas DI, consideradas na apuração do , sendo “ ” um número inteiro;

= número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até ;

= Taxa DI, de ordem , expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

Sendo:

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

= sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme fórmula abaixo:

Sendo:

= 5,0000 (cinco inteiros) (“***Spread***”), observado o disposto na Cláusula 5.4 e subitens abaixo; e

= número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração Fixa imediatamente anterior, conforme o caso, e a data atual, sendo “n” um número inteiro.

Observações:

1. O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.
2. Efetua-se o produtório dos fatores diários sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
3. O fator resultante da expressão deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
4. Para efeito do cálculo de será sempre considerada a Taxa DI-Over, divulgada no 2º (segundo) Dia Útil anterior à data do cálculo da Remuneração Fixa (“**Taxa DI-Over**”), p.e., para cálculo da Remuneração Fixa no dia 11, a Taxa DI-Over considerada para cálculo de será aquela publicada no dia 9 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 9, 10 e 11 são Dias Úteis;
5. Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização, conforme definido abaixo, deverá ser capitalizado ao “” um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a primeira Data de Integralização dos CRI dos recursos *pro rata temporis*, calculado conforme acima; e
6. Define-se como período de capitalização da Remuneração (“**Período de Capitalização**”): para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), e, para o caso dos demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia em uma Data de Pagamento da Remuneração (inclusive), conforme o caso e termina na Data de Pagamento correspondente ao período em questão (exclusive), conforme o caso. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, Resgate Antecipado Total ou Vencimento Antecipado, conforme o caso.
   1. Remuneração Adicional: Mediante a ocorrência de um Evento de Liquidez (conforme definido abaixo), a Remuneração Fixa deverá ser acrescida de uma remuneração adicional, a partir do próximo Período de Capitalização, de tal forma que todo e qualquer valor recebido pelo Debenturista a título de: (i) Remuneração Fixa; (ii) amortização do Valor Nominal Unitário; e (iii) valor da Remuneração Adicional representará uma remuneração *all in* ao Debenturista equivalente ao valor necessário para que a Remuneração Fixa passe a ser de 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa de 9,00% (nove por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos. Para fins de esclarecimento, o valor da referida remuneração adicional será calculado com base na diferença entre a sobretaxa inicial de 5,00% (cinco por cento) prevista na Cláusula 5.2 e a sobretaxa final de 9,00% (nove por cento) definida nesta Cláusula 5.3 (“**Remuneração Adicional**” e, quando em conjunto com a Remuneração Fixa, doravante denominadas “**Remuneração**”).
   2. Evento de Liquidez: Para fins deste instrumento, “Evento de Liquidez” significa (“**Eventos de Liquidez**”):
7. Cessão, venda, promessa de venda, alienação, transferência, permuta, mútuo, conferência ao capital, comodato, empréstimo, locação, dação em pagamento, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, presente ou futura, das cotas de emissão do Savona FIP que, porventura, a partir desta data, sejam transferidas pelos Cotistas para terceiros, exceto se referida transferência de cotas decorrer da quitação de mútuos ou de negócios celebrados entre os atuais Cotistas do Savona FIP e terceiros antes da presente data e desde que de tal transferência não resulte em troca de controle e transação financeira entre os atuais Cotistas e os novos cotistas do Savona FIP;
8. Celebração de instrumento de alienação de “*naming rights”* de todo o Complexo do Pacaembu, cujo valor mínimo seja equivalente a, pelo menos, R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) anuais; ou
9. Celebração de: (a) qualquer instrumento de alienação de “*naming rights”* das seguintes áreas do Complexo do Pacaembu: (a.i) quadra de tênis; (a.ii) piscina; (a.iii) ginásio poliesportivo; (a.iv) arena *e-sports*; (a.v) estádio de futebol; ou (b) quaisquer contratos de mídia e/ou patrocínio para o Complexo do Pacaembu, cujos valores agregados somados sejam equivalentes a, pelo menos, R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) anuais.
   * 1. A Companhia deverá notificar a Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data de ocorrência do referido Evento de Liquidez, informando a data de ocorrência do Evento de Liquidez, bem como que passará a valer a Remuneração Adicional.
     2. Observado o disposto na Cláusula 5.4.3 pagamento da Remuneração Adicional deverá observar o cronograma de pagamento do Evento de Liquidez e será realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento, pela Companhia, dos valores referentes ao Evento de Liquidez. Caso o montante líquido recebido pela Companhia no primeiro pagamento do Evento de Liquidez não seja suficiente para cobrir 100,00% (cem por cento) da Remuneração Adicional relativa ao período anterior ao Evento de Liquidez, todo o fluxo de pagamentos do cronograma firmado no Evento de Liquidez será imediatamente direcionado aos Debenturistas até a efetiva quitação do valor da Remuneração Adicional em questão (“**Data de Pagamento da Remuneração Adicional**”).
     3. Não obstante o quanto disposto na Cláusula 5.4.2 acima, a Emissora ficará obrigada a quitar a Remuneração Adicional até a Data de Vencimento, ainda que o primeiro pagamento do Evento de Liquidez ocorra em data posterior à Data de Vencimento.
     4. A partir do início do pagamento do Evento de Liquidez, o *spread* que compõe a Remuneração Fixa será alterado para 9,00% (nove por cento) ao ano (“**Novo *Spread***”), sendo certo que a Remuneração Fixa deverá ser calculada com base no Novo *Spread* a partir do início do Período de Capitalização imediatamente seguinte à data de início do pagamento do respectivo Evento de Liquidez.
   1. Caso ocorra a alteração do *spread* prevista acima, a Securitizadora deverá, sem necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, tomar as providências para tempestivamente alterar as condições dos CRI de forma a refletir o novo *spread* antes do início do respectivo Período de Capitalização, incluindo, mas não se limitando ao envio de notificação à B3 de tal fato em até 3 (três) Dias Úteis e, caso necessário, celebração de aditamento aos Documentos da Operação, sem a necessidade de qualquer aprovação por parte dos Titulares de CRI.
   2. Indisponibilidade da Taxa DI: No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI conhecida até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras por parte da Companhia à Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI.
      1. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias da data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção por imposição legal ou determinação judicial, a Taxa DI deverá ser substituída pelo substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver o substituto legal da Taxa DI, a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI conforme o caso deverá convocar assembleia geral de Titulares de CRI para definirem, de comum acordo com a Companhia, o parâmetro a ser aplicado. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a última Taxa DI conhecida até a data da deliberação da Assembleia Geral (conforme definida abaixo).
      2. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de Titulares de CRI, referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração, permanecendo em utilização a última Taxa DI conhecida anteriormente até data da divulgação.
      3. Caso, na assembleia geral mencionada na Cláusula 5.4.1. acima, não haja consenso com a Companhia sobre a nova taxa de remuneração substitutiva da Taxa DI, ou em caso de ausência de quórum de deliberação e/ou instalação em segunda convocação, a Companhia deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da realização da respectiva assembleia geral, ou da data que deveria ter sido realizada a assembleia geral, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração Fixa devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou do último pagamento da Remuneração. Nesse caso, a Taxa DI a ser utilizada para o cálculo da Remuneração será a última Taxa DI disponível.
10. **REPACTUAÇÃO PROGRAMADA**
    1. Repactuação Programada: Não haverá repactuação programada das Debêntures.
11. **AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA**
    1. Amortização Programada: O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado pela Companhia observada forma e Datas de Pagamento previstas no **Anexo 5.2**.
12. **AQUISIÇÃO FACULTATIVA**
    1. Aquisição Facultativa: A Companhia renuncia à faculdade de adquirir as Debêntures, nos termos do artigo 55, §3º, da Lei das Sociedades por Ações.
13. **RESGATE ANTECIPADO** 
    1. Resgate Antecipado Total Facultativo: A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, promover o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento destas (“**Resgate Antecipado Total Facultativo**”), mediante notificação prévia por escrito à Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 90 (noventa) dias de antecedência da data prevista para o Resgate Antecipado Total Facultativo (“**Notificação Prévia**”), o qual poderá ser solicitado pela Companhia a partir: (i) do dia 04 de abril de 2023 (inclusive), desde que comprovado o uso e a destinação de 100% (cem por cento) dos recursos da Operação, conforme atestado por meio de Relatório de Medição; ou (ii) do dia 04 de outubro de 2023 (inclusive), mediante encaminhamento da Notificação Prévia com cópia para o banco liquidante e escriturador dos CRI e para a B3, sem a necessidade de qualquer aprovação adicional pela Debenturista ou pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral. O Resgate Antecipado Total Facultativo será realizado mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, (ii) da Remuneração Fixa; (iii) da Remuneração Adicional; e (iv) dos Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), caso aplicável, de forma, no momento do Resgate Antecipado Total Facultativo, será devido aos Debenturistas um valor *all in* equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido de uma remuneração total equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI acrescida exponencialmente de sobretaxa de 9,00% (nove por cento) ao ano (“**Valor de Resgate Antecipado Total**”).
       1. A comunicação indicada na Cláusula 9.1 acima deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Total Facultativo, incluindo: (a) a data, o local e o procedimento para a realização do pagamento do Resgate Antecipado Total Facultativo; (b) o critério de cálculo do valor de Resgate Antecipado Total nos termos da Cláusula 5.3 acima; e (c) qualquer outra informação relevante aos Debenturistas.
       2. As Debêntures objeto de Resgate Antecipado Total Facultativo serão obrigatoriamente canceladas pela Companhia.
       3. Para todos os fins, fica vedado o resgate antecipado parcial das Debêntures.
14. **VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES**
    1. Vencimento Antecipado Automático: Observada a Cláusula 10.2 abaixo, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de assembleia geral dos Debenturistas ou dos Titulares CRI, todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures serão declaradas antecipadamente vencidas, de modo que se exigirá da Companhia o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou na última Data de Pagamento da Remuneração até a data do efetivo pagamento, e eventuais encargos, nas seguintes hipóteses (quando em conjunto, “**Eventos de Vencimento Antecipado Automático**”):
15. Descumprimento, pela Companhia, pelos Intervenientes Anuentes e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu vencimento;
16. Pedido de recuperação judicial, independente de deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Companhia e/ou pelos Acionistas, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
17. Extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Companhia e/ou dos Acionistas, por qualquer de suas controladas, e/ou de qualquer de seus acionistas controladores;
18. Redução de capital social da Companhia e/ou dos Acionistas sem observância do disposto no §3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações;
19. Decretação de insolvência civil de qualquer dos Fiadores, por meio de sentença judicial transitada em julgado;
20. Declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Companhia, os Acionistas e/ou qualquer de suas controladas (incluindo quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado das referidas obrigações financeiras, superior a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais);
21. Transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Companhia, pelos Fiadores e/ou pelos Acionistas das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer um dos Documentos da Operação, sem a prévia anuência da Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral de Titulares dos CRI, especialmente convocada para este fim;
22. Caso a Companhia contrate empréstimos, financiamentos, amortize mútuos com partes relacionadas, ou qualquer outro tipo de dívida, bem como outorgue avais, fianças e demais garantias prestadas em benefício de terceiros sem a prévia e expressa anuência dos Titulares de CRI reunidos em assembleia;
23. Transformação do tipo societário da Companhia de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos do artigo 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
24. Aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da descrita nesta Escritura de Emissão de Debêntures;
25. Se esta Escritura de Emissão de Debêntures ou as disposições dos Documentos da Operação, forem declaradas inválidas, nulas ou inexequíveis, por decisão emitida por órgão colegiado, observado que, para se caracterizar o vencimento antecipado aqui previsto, a invalidade, nulidade ou inexequibilidade deverá se referir a disposições que digam respeito: (i) à existência, validade e eficácia das Debêntures, seu valor, seu prazo de vencimento, sua remuneração e qualquer valor devido à Debenturista; e/ou (ii) à existência, validade e eficácia do lastro dos CRI;
26. Descumprimento do Contrato de Concessão que enseje a intervenção, retomada ou extinção das atividades pelo Poder Concedente, nos termos do Contrato de Concessão, incluindo as hipóteses de encampação, anulação, rescisão, ou término ordinário ou antecipado do Contrato de Concessão;
27. Incorporação (de sociedades e/ou de ações) da Companhia por quaisquer terceiros, fusão ou cisão da Companhia, sem a prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral especialmente convocada com esse fim, exceto se a operação atender aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações;
28. Em caso de alienação, direta ou indireta, do controle acionário sobre a Companhia, tal como definido nos artigos 116 e 254-A, da Lei das Sociedades por Ações, exceto se tal alienação obedecer as disposições do Contrato de Concessão e: (i) decorrer de transferência de ações da Companhia em razão de cisão, fusão, incorporação (de empresas ou ações), redução de capital e/ou outra forma de reorganização societária, desde que os proprietários das ações em questão da Companhia, após a transferência, sejam veículos de investimento controlados pelos atuais Acionistas da Companhia; ou (ii) não implicar perda do poder de controle (através de propriedade de ações da Companhia, contrato ou qualquer outra forma), que pode ser exercido de forma individual ou conjunta pelos atuais controladores;
29. Alienação, cessão, venda, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, ou qualquer outra forma de oneração e/ou constituição de gravame, transferência ou disposição (ainda que sob condição suspensiva correspondente ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas), no todo ou em parte, de forma gratuita ou onerosa, das Garantias e/ou a qualquer dos direitos a estas inerentes, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico;
30. Outorga de opção de compra de Ações, outorga de bônus de subscrição, títulos conversíveis em ações ou com participação nos lucros, alienação, promessa de alienação sobre as Ações e/ou sobre os Direitos Relacionados às Ações;
31. Não verificação das respectivas condições suspensivas, para fins de outorga das seguintes garantias: (i) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações, em no máximo 20 (vinte) Dias Úteis, a contar da Data da 1ª Integralização;
32. Caso as Fianças Bancárias não sejam contratadas ou renovadas nos prazos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures; e
33. Caso esta Escritura de Emissão de Debêntures, as Garantias sejam objeto de questionamento judicial ou extrajudicial pela Companhia, pelos Acionistas e/ou pelos Fiadores.
    1. Vencimento Antecipado Não Automático: Tão logo tome ciência de qualquer um dos eventos descritos abaixo pela Companhia ou por terceiros, a Debenturista deverá, se aprovado pelos Titulares de CRI em sede de Assembleia Geral, declarar o vencimento antecipado das Debêntures e de todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures, e exigir da Companhia o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração Fixa, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou na última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento das Debêntures declaradas vencidas, e eventuais encargos, nas seguintes hipóteses (quando em conjunto, “**Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático**” e, quando em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, doravante denominados “**Eventos de Vencimento Antecipado**”):
34. Alteração do estatuto social da Companhia vigente na Data de Emissão, de forma a alterar as disposições que tratam da distribuição de dividendo mínimo obrigatório, nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, ou aprovação de distribuição de dividendos em montante superior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido da Companhia no exercício;
35. Caso provem-se falsas ou revelem-se incorretas ou inconsistentes, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Companhia, pelas Acionistas e/ou pelos Fiadores nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação;
36. Descumprimento, pela Companhia, pelas Acionistas e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida nesta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou às Garantias estabelecidas nos Contratos de Garantia, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis da comunicação do referido descumprimento: (a) pela Companhia, pelas Acionistas e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, à Debenturista, ou (b) pela Debenturista à Companhia, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
37. Inadimplemento de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Companhia, os Fiadores, os Acionistas e/ou qualquer de suas controladas (incluindo quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado das referidas obrigações financeiras, superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
38. Distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos, incluindo devolução de mútuos ou Aporte para Futuro Aumento de Capital, pela Companhia a seus Acionistas, caso ainda não tenha sido apurada a conclusão das Obras Futuras, conforme Relatório de Medição, e/ou tenha sido constatado inadimplemento pecuniário no âmbito desta Emissão;
39. Se as obrigações de pagar da Companhia previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas com garantia real da Companhia, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
40. Não cumprimento de qualquer decisão judicial final e irrecorrível ou arbitral definitiva, de natureza condenatória, contra a Companhia e/ou qualquer de suas controladas, no prazo estipulado na respectiva decisão;
41. Arresto, sequestro ou penhora de bens da Companhia, em valor igual ou superior a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, devendo o referido valor ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures;
42. Arresto, sequestro ou penhora de bens dos Fiadores, de forma individual, em valor igual ou superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), devendo o referido valor ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures;
43. Protesto de títulos contra a Companhia e/ou os Fiadores e cujo valor não pago, individual ou agregado do referido protesto ultrapasse R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), corrigidos anualmente, a partir da Data de Emissão, pelo IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado à Debenturista pela Companhia, e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, ou se for cancelado, ou ainda se for validamente contestado em juízo, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo protesto;
44. Não obtenção, renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Companhia, que impactem na capacidade da Companhia em arcar com as obrigações da Oferta Restrita, exceto se, dentro do prazo de 90 (noventa) dias a contar da data de tal não obtenção, renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Companhia comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Companhia até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
45. Alteração do objeto social da Companhia, exceção feita à inclusão, em seu objeto social, de outras atividades, desde que de qualquer forma relacionadas ou complementares ao objeto da Concessão;
46. Expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Companhia;
47. Violação pela Companhia, pelos Acionistas e/ou pelos Fiadores e/ou por qualquer de suas controladas ou ainda pelos seus respectivos representantes, conforme reconhecido em decisão judicial emitida por órgão colegiado, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of* 1977, o *UK Bribery Act 2010*, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) (“**Leis Anticorrupção**”), conforme aplicáveis;
48. Existência, contra a Companhia, os Fiadores e/ou os Acionistas, de decisão emitida por órgão colegiado ou arbitral definitiva, em processos judiciais e/ou arbitrais, conforme aplicável, relacionados a: (a) emprego de trabalho escravo ou infantil; (b) proveito criminoso da prostituição; ou (c) crimes ambientais, ressalvados, exclusivamente para a hipótese prevista nesta alínea “(c)” os casos em que esteja em curso eventual ajuizamento pela Companhia, pelos Fiadores e/ou pelos Acionistas, de medidas judiciais que tenham suspendido ou revertido os efeitos da referida decisão judicial ou arbitral;
49. Não renovação, dentro do prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados do vencimento ou cancelamento das apólices dos seguros do Complexo Pacaembu pela Companhia, incluindo, mas não se limitando às apólices que consubstanciam os Direitos Seguros;
50. Se for constatado: (a) contaminação do solo; ou (b) não cumprimento, pela Companhia, de exigências estabelecidas por órgão competente, incluindo descumprimentos relacionados a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio ambiental, arqueológico e histórico que inviabilize a, ou diminua a eficiência na realização da, prestação dos serviços de modernização, gestão, operação e manutenção no Complexo do Pacaembu, de acordo com os termos do Contrato de Concessão e/ou, ainda, (c) venham a ser embargadas ou paralisadas por prazo superior a 30 (trinta) dias as atividades desenvolvidas pela Companhia no Complexo do Pacaembu;
51. Não manutenção pela Progen, na Conta Vinculada Progen, por duas Datas de Verificação Mensal consecutivas ou três Datas de Verificação Mensal alternadas dentro de um período de 12 (doze) meses, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, de um fluxo mínimo decorrentes de receitas dos Direitos Creditórios de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“**Fluxo Mínimo**”), apurado pela Securitizadora como a somatória dos Direitos Creditórios que transitaram na Conta Vinculada Progen desde a penúltima Data de Pagamento até a última Data de Pagamento, apurado sempre no 15º (decimo quinto) Dia Útil de cada mês (“**Data de Verificação Mensal**”), com base no extrato bancário da Conta Vinculada Progen enviado pelo banco depositário, com a identificação do pagador, observado que a primeira Data de Verificação Mensal ocorrerá no 15º Dia Útil do mês de maio de 2022, e assim sucessivamente nos meses subsequentes, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas;
52. Caso a Notificação do Direito de Preferência (conforme definida abaixo), não seja enviada aos Titulares de CRI dentro do prazo previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures;
53. Caso os Cotistas descumpram a sua obrigação de submeter à aprovação prévia dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, a alienação de suas cotas do Savona FIP para qualquer terceiro, conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, exceto se de outra forma autorizado nos Documentos da Operação;
54. Caso sejam admitidos novos cotistas, mediante a emissão de novas cotas e subscrição por qualquer terceiro que não sejam os atuais Cotistas do Savona FIP, sem a aprovação prévia dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, exceto se de outra forma autorizado nos Documentos da Operação;
55. Caso os Acionistas descumpram as suas obrigações de submeter à aprovação prévia dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, a alienação de ações na Companhia para qualquer terceiro, conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações;
56. Caso não sejam submetidos, na forma da lei, as contas e os balanços da Progen a exame por uma das seguintes empresas de auditoria independente: (i) Deloitte; (ii) PricewaterhouseCoopers; (iii) Ernst & Young; (iv) KPMG; (v) Grant Thorton; ou (vi) BDO Brazil e apresentar cópia ao Debenturistas no prazo de 90 (noventa) dias após o final de cada exercício social;
57. Recebimento pela Companhia e/ou pela Progen, conforme o caso, de quaisquer dos recursos decorrentes dos Direitos Creditórios dos e/ou dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente por qualquer outro meio que não seja o depósito na Conta Vinculada Progen e/ou Conta Vinculada Direitos Creditórios, respectivamente, ou caso a Companhia ou a Progen, conforme o caso, não realize a transferência dos referidos recursos para as respectivas contas vinculadas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de recebimento;
58. Caso o BNDESPar exerça seu poder de veto para aprovação da outorga: (i) da Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; ou (ii) da Alienação Fiduciária de Ações;
59. Não implementação das Condições Suspensivas das Alienações Fiduciárias, da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e da Alienação Fiduciária de Ações dentro dos prazos estipulados em seus respectivos instrumentos constitutivos;
60. Não manutenção, pela Progen, do seguinte Índice Financeiro, o qual será apurado anualmente pela Securitizadora, em todo mês de março de cada ano, com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Progen ao término de cada exercício social, acompanhada da memória de cálculo elaborada pela Companhia contendo todas as rubricas necessárias à verificação do Índice Financeiro, sendo que a primeira verificação ocorrerá com base nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021: Dívida Líquida/EBITDA menor do que 3,50 (três inteiros e cinquenta centésimos) (“**Índice Financeiro**”), cujo resultado da apuração acima será acompanhado pelo Agente Fiduciário dos CRI;
61. Atraso superior a 10% (dez por cento) do Cronograma Físico-Financeiro, acumulado, apresentado em qualquer Data de Verificação Mensal conforme verificado por Agente de Medição.
    * 1. Para fins desta cláusula, consideram-se:
         1. “**Dívida Líquida**”:O somatória das dívidas da Progen e de suas controladas consolidadas perante pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas, tais como empréstimos e financiamentos com terceiros, emissão de títulos de renda fixa, conversíveis ou não em ações, nos mercados local e/ou internacional, diferencial a pagar em operações de derivativos, cessão de direitos creditórios não performados e que não contem com seguro *performance* (em conjunto, “**Operações Financeiras**”); e quaisquer dívidas com partes relacionadas, avais e todas as garantias prestadas no âmbito de Operações Financeiras; menos as disponibilidade em caixa e aplicações financeiras equivalentes a caixa (incluindo os rendimentos de tais montantes), para todos os efeitos excluindo eventuais impactos da *International Financial Reporting Standards* (“**IFRS**”) nº16; e
         2. “**EBITDA**”: significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Progen, o somatório: (a) do lucro operacional da Companhia ao longo dos últimos 12 (doze) meses, antes de juros, tributos, contribuições, amortização, depreciação e Despesa Financeira; e (b) das outras receitas (ou despesas) operacionais consolidadas, ocorridas no mesmo período.
      2. Para fins dos itens “(viii)” e “(ix)” da Cláusula 10.2, não configurará Evento de Vencimento Antecipado se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi desconstituído ou substituído por outra garantia.
      3. Para fins de declaração do vencimento antecipado de forma não automática prevista acima, a Debenturista deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares de CRI, em assembleia geral. Para fins desta cláusula, a Debenturista deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do respectivo evento, uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI para que seja deliberada a orientação da manifestação da Debenturista em relação a tal hipótese.
      4. A Assembleia Geral de Titulares de CRI determinará a decisão dos Titulares de CRI sobre o vencimento antecipado, previsto na Cláusula 10.2.2 acima, de modo que: (i) esta será realizada em conformidade com o previsto no Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum; e (ii) deverá ser deliberada: (a) a declaração o vencimento antecipado dos CRI e das Debêntures; ou (b) não declaração do vencimento antecipado dos CRI e das Debêntures.
      5. A Securitizadora declarará antecipadamente vencidas todas as obrigações das Debêntures, e consequentemente do CRI e deverá enviar notificação à Companhia em até 5 (cinco) Dias Úteis contados: (i) com relação aos eventos da Cláusula 10.1 desta Escritura de Emissão de Debêntures, da data em que ocorrer o evento ali listado; e (ii) com relação aos eventos da Cláusula 10.2 desta Escritura de Emissão de Debêntures, da data em que for aprovado o vencimento antecipado pelos Titulares de CRI (ou na data em que tal assembleia deveria ter ocorrido, caso não haja quórum suficiente para instalação e/ou para deliberar sobre eventual declaração de vencimento antecipado).
      6. A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas cláusulas anteriores, deverá ser prontamente comunicada pela Companhia à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, em prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. O descumprimento desse dever de informar pela Companhia não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures e dos CRI e de realizar a excussão das Garantias.
      7. Na ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado (automático ou não automático), independentemente da comunicação nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Companhia obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração Fixa e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, em até 2 (dois) Dias Úteis contados: (i) com relação aos eventos da Cláusula 10.1 desta Escritura de Emissão de Debêntures, da data em que ocorrer o evento ali listado; e (ii) com relação aos eventos da Cláusula 10.2 desta Escritura de Emissão de Debêntures, da data em que for aprovado pela Debenturista o vencimento antecipado, se assim deliberado for pelos Titulares de CRI.
62. **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO, ENCARGOS MORATÓRIOS E IMUNIDADE TRIBUTÁRIA**
    1. Condições de Pagamento: Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Companhia por meio de depósito na Conta Centralizadora da Securitização, até as 16 horas da Data de Pagamento.
       1. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as Datas de Pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures, pela Companhia, até o primeiro Dia Útil (conforme definição abaixo) subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.
    2. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (“**Encargos Moratórios**”).
    3. Imunidade Tributária: Caso a Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar à Companhia, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis antes da data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus rendimentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.
63. **ASSEMBLEIA GERAL**
    1. Assembleia Geral: Nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, os titulares das Debêntures poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações (“**Assembleia Geral**”).
    2. Convocação: A Assembleia Geral poderá ser convocada: (i) pela Companhia; ou (ii) pelos titulares das Debêntures que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures.
    3. Instalação: A Assembleia Geral instalar-se-á, nos termos do parágrafo 3º do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, em primeira convocação, com a presença de titulares de Debêntures que representem 50% (cinquenta por cento) mais um, no mínimo, das Debêntures em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.
       1. A presença dos representantes legais da Companhia é permitida, se assim autorizada pela Assembleia Geral.
       2. A presidência da Assembleia Geral caberá ao titular de Debêntures eleito na própria Assembleia Geral, por maioria de votos dos presentes.
    4. Deliberação: Nas deliberações da Assembleia Geral, as decisões da Securitizadora, no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI.
       1. Nas deliberações da Assembleia Geral, a cada Debênture caberá um voto.
       2. As deliberações serão tomadas pela maioria dos presentes, observado que, enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, na qualidade de emissora dos CRI, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais.
64. **OBRIGAÇÕES DA COMPANHIA E DOS FIADORES**
    1. Obrigações da Companhia: A Companhia obriga-se a:
65. Fornecer à Debenturista ou disponibilizar em seu *website*, conforme o caso:
66. Dentro de no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social ou em até 10 (dez) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro: (a.i) cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes; bem como; (a.ii) declaração assinada por seus diretores , na forma do seu estatuto social, atestando: (a.ii.1) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures; (a.ii.2) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures; e (a.ii.3) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; e (a.iii) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações: (a.iii.1) que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou (a.iii.2) nas quais haja dever de sigilo por parte da Companhia e/ou da Progen; e (a.iv) cópia de relatórios preparados pela Progen, acompanhado de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pela Securitizadora, podendo esta solicitar todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
67. Exclusivamente em relação à Companhia, mensalmente, Relatório de Medição, observado o disposto na Cláusula 3.12.7 desta Escritura de Emissão de Debêntures;
68. Em até 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser razoavelmente solicitada pela Debenturista;
69. Em até 10 (dez) Dias Úteis a contar de solicitação nesse sentido, quaisquer documentos eventualmente necessários para comprovação de que os recursos das Debêntures estão sendo ou foram aplicados exclusivamente na forma prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures;
70. Caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Vencimento; e
71. Informações a respeito de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado nos prazos e periodicidade estabelecidos nesta Escritura de Emissão de Debêntures.
72. Providenciar adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulação em vigor;
73. Manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e com a Lei das Sociedades por Ações;
74. Submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por uma das seguintes empresas de auditoria independente: (i) Deloitte; (ii) PricewaterhouseCoopers; (iii) Ernst & Young; (iv) KPMG; (v) Grant Thorton; ou (vi) BDO Brazil;
75. Fornecer aos seus acionistas as demonstrações financeiras elaboradas e aprovadas, previstas no artigo 176 da Lei das Sociedades por Ações;
76. Aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito nesta Escritura de Emissão de Debêntures;
77. Providenciar a adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, resultantes de atos de sua gestão, promovendo a publicação das demonstrações financeiras previstas no artigo 176 da Lei das Sociedades por Ações e, pelo menos 1 (uma) vez ao ano, em jornais de grande circulação, dos seguintes documentos, que devem ser complementados com notas explicativas e outros quadros analíticos ou demonstrações contábeis necessárias para o esclarecimento da situação patrimonial e dos resultados do exercício da Companhia:
78. Balanço patrimonial;
79. Demonstração das mutações do patrimônio líquido;
80. Demonstração do resultado do exercício;
81. Demonstração de fluxo de caixa;
82. Relatório dos auditores independentes; e
83. Demais documentos que venham a ser exigidos pela legislação pertinente à matéria.
84. Cumprir todas as normas editadas pela CVM necessárias para que a Emissão, a Oferta Restrita e a Operação de Securitização possam se concretizar.
85. Não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
86. Notificar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão de suas atividades;
87. Manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, ao seu regular funcionamento, nos termos do item “(x)” da Cláusula 10.2 desta Escritura de Emissão de Debêntures;
88. Cumprir as leis, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, exceto se obtida decisão com efeito suspensivo;
89. Não praticar qualquer ato em desacordo com o Contrato de Concessão ou com esta Escritura de Emissão de Debêntures, em especial atos que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures;
90. Comparecer, por meio de seus representantes, à assembleia geral dos Titulares de CRI, sempre que solicitado;
91. Cumprir e adotar medidas para que suas respectivas controladas e respectivos administradores e empregados cumpram todas as Leis Anticorrupção, devendo: (a) manter políticas e procedimentos internos que visem assegurar integral cumprimento de tais normas; (b) dar conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Companhia, previamente ao início de sua atuação; (c) abster-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;
92. Declarar, garantir e responder pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todas as informações prestadas pela Companhia nesta Escritura de Emissão de Debêntures, e, caso as informações se tornem inverídicas, inconsistentes, sem qualidade e insuficientes, durante a vigência desta Escritura de Emissão de Debêntures, notificar por escrito tal fato à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI;
93. Apresentar, em até 20 (vinte) dias após a primeira Data de Integralização, comprovante de contratação da Fiança Bancária 1ª Integralização, tendo a Debenturista como beneficiária, com expressa renuncia ao benefício de ordem, que deverá ser renovada anualmente, com 3 (três) meses de antecedência de seu vencimento;
94. Apresentar, em até 30 (trinta) dias após a solicitação de 2ª Integralização pela Companhia, comprovante de contratação da Fiança Bancária 2ª Integralização, tendo a Debenturista como beneficiária, com expressa renuncia ao benefício de ordem, que deverá ser renovada anualmente, com 3 (três) meses de antecedência de seu vencimento, observada a Data Máxima da 2ª Integralização;
95. Assegurar, aos Titulares de CRI, o direito de preferência para novos investimentos na Companhia (“**Direito de Preferência**”), o qual deverá ser exercido dentro do prazo de 10 (dez) dias corridos, contados do envio de notificação prévia por escrito pela Companhia (“**Notificação do Direito de Preferência**”), sob pena de preclusão. A Notificação do Direito de Preferência deverá ser enviada pela Companhia dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da assinatura do mandato, com a instituição distribuidora do sistema de valores mobiliários contratada, referente à estruturação do investimento; e
96. Registrar as Cartas Fiança, bem como seus eventuais aditamentos, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos do local do domicílio, sede ou filial, conforme aplicável, da Companhia e da Instituição Financeira Fiadora (“**RTD Fiança**”), dentro do prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva emissão ou aditamento, e enviar à Debenturista 1 (uma) via original dos referido instrumento e de seus eventuais aditamentos devidamente registrados pelo RTD Fiança e uma cópia eletrônica em formato PDF ao Agente Fiduciário dos CRI, dentro de até 2 (dois) Dias Úteis contados das datas dos respectivos registros;
97. Utilizar 100% (cem por cento) dos recursos decorrentes da Emissão de acordo com a destinação prevista neste instrumento, inclusive, mas não apenas, no **Anexo 3.12**, e na legislação e regulamentação aplicáveis;
98. Providenciar a integral quitação das obrigações decorrentes dos certificados de recebíveis imobiliários da 144ª série da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização (“**CRI 144ª Série**”), bem como encaminhar o termo de quitação para a Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI em até 20 (vinte) Dias Úteis, a contar da Data da 1ª Integralização;
99. Destinar os recursos decorrentes da Emissão de acordo com o disposto no Relatório de Medição ou desta Escritura de Emissão, conforme aplicável; e
100. Comprovar a constituição da Garantia 2ª Integralização, mediante apresentação: (i) do comprovante de contratação da Fiança Bancária 2ª Integralização; ou (ii) de comprovante de prenotação, no Cartório de Registro de Imóveis competente, do Contrato de Alienação Fiduciária nas respectivas matrículas dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, em qualquer dos casos, previamente à Data Máxima de 2ª Integralização.
     1. Obrigações dos Fiadores: Sem prejuízo do disposto na presente Escritura de Emissão de Debêntures, os Fiadores obrigam-se a:
        1. Cumprir as leis, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, exceto se obtida decisão com efeito suspensivo;
        2. Cumprir e adotar medidas para fins de cumprimento das Leis Anticorrupção, devendo: (a) cumprir com políticas e procedimentos internos, aplicáveis à condução de seus negócios, que visem assegurar integral cumprimento de tais normas; (b) dar conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com os Fiadores e seus negócios, previamente ao início de sua atuação; (c) abster-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; e
        3. Declarar, garantir e responder pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todas as informações prestadas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, e, caso as informações se tornem inverídicas, inconsistentes, sem qualidade e insuficientes, durante a vigência desta Escritura de Emissão de Debêntures, notificar por escrito tal fato à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI.
101. **CONDIÇÕES DE INTEGRALIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES, CONDIÇÕES PRECEDENTES, LIBERAÇÃO DOS RECURSOS E FUNDO DE OBRAS**
     1. Condições de Integralização das Debêntures: As Debêntures serão integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional: (i) na Data da 1ª Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais Datas de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração Fixa, calculada *pro rata temporis*, desde a Data da 1ª Integralização ou última Data de Pagamento da Remuneração Fixa, conforme o caso até a sua efetiva integralização (“**Preço de Integralização**”), observados os termos e as condições indicados a seguir:
        * 1. 1ª Integralização: Desde que cumpridas integral e cumulativamente as Condições Precedentes (conforme definidas abaixo), os subscritores dos CRI realizarão a integralização dos CRI, na Data da 1ª Integralização (conforme abaixo definida), mediante transferência do montante de R$ 110.000.000 (cento e dez milhões de reais) para a Conta Centralizadora da Securitização (“**1ª Integralização**”), da qual serão deduzidos: (i) R$ 315.490,23 (trezentos e quinze mil, quatrocentos e noventa reais e vinte e três centavos) para pagamento das Despesas *Flat* (conforme indicadas no **Anexo 14.1**); e (ii) R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para composição do Fundo de Despesas.
          2. 2ª Integralização: Desde que todas as respectivas Condições Precedentes 2ª Integralização, bem como as obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures estejam devidamente adimplidas, os subscritores dos CRI realizarão a integralização dos CRI até, no máximo, 15 de julho de 2022 (“**Data Máxima de 2ª Integralização**”), mediante transferência do montante de R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) para a Conta Centralizadora da Securitização (“**2ª Integralização**”).
        1. Uma vez cumpridas as Condições Precedentes (conforme definidas abaixo), conforme aplicáveis a cada integralização dos CRI, os recursos da respectiva integralização serão depositados e mantidos na Conta Centralizadora da Securitização e liberados à Companhia observadas as Condições de Liberação (conforme definidas abaixo).
        2. A 1ª Integralização será realizada pela Securitizadora, na data do cumprimento de todas as Condições Precedentes, caso estas sejam cumpridas até às 16:00 horas (inclusive). Na hipótese de serem cumpridas após as 16:00 horas a integralização das Debêntures será realizada no Dia Útil imediatamente subsequente. (“**Data da** **1ª Integralização**”)
        3. A 2ª Integralização das Debêntures será realizada pela Securitizadora até a Data Máxima de 2ª Integralização e ocorrerá mediante solicitação da Companhia, a qual encaminhará à Securitizadora notificação, por escrito, neste sentido, em até 60 (sessenta) dias de antecedência da Data Máxima de 2ª Integralização (“**Data da** **2ª Integralização**”).
     2. Condições Precedentes 1ª Integralização: A 1ª Integralização está sujeita ao cumprimento integral e cumulativo das seguintes condições precedentes (“**Condições Precedentes 1ª Integralização**”):
102. Realização da auditoria jurídica da Companhia, dos Fiadores e dos Intervenientes Anuentes, de acordo com o escopo definido pelo Coordenador Líder (“***Due Diligence***”)previamente ao início do *road show* dos CRIe à Data da 1ª Integralização;
103. Fornecimento, em tempo hábil, pela Companhia, pelos Fiadores, pelos Intervenientes Anuentes e pela Securitizadora ao Coordenador Líder e aos assessores jurídicos da Oferta Restrita (“**Assessores Jurídicos**”), de todos os documentos e as informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta Restrita, bem como para conclusão do procedimento de *Due Diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos;
104. Conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *Due Diligence,* conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
105. Recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da Oferta Restrita, em termos satisfatórios e endereçada a Securitizadora, com cópia ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal dos Assessores Jurídicos (“*Legal Opinion*”), que não apontem inconsistências materiais analisadas pelos Assessores Jurídicos durante o procedimento de *Due Dilligence*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos Documentos da Operação, incluindo os documentos do lastro do CRI, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
106. Obtenção do registro dos CRI para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
107. Manutenção do registro de companhia aberta da Securitizadora, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;
108. Comprovação do protocolo na JUCESP desta Escritura de Emissão de Debêntures, da AGE da Companhia e dos demais atos societários que aprovam a Emissão e as Garantias;
109. Envio à Securitizadora e ao Coordenador Líder da publicação da AGE da Companhia no jornal de publicação da Companhia;
110. Consistência, veracidade, suficiência, completude e correção de todas as informações enviadas e das declarações da Companhia, dos Fiadores e dos Acionistas, conforme o caso, e constantes dos Documentos da Operação, sendo que a Companhia, os Fiadores e os Acionistas, conforme o caso, serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
111. Não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta Restrita;
112. Obtenção pela Companhia, pelos Fiadores, pelos Intervenientes Anuentes, conforme aplicável, e pela Securitizadora, suas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta Restrita e dos demais Documentos da Operação perante a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras e autorreguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; (iii) órgão dirigente competente da Companhia, dos Fiadores, dos Intervenientes Anuentes, e da Securitizadora, se aplicável;
113. Apresentação à Securitizadora e ao Coordenador Líder de uma cópia do termo lavrado no Livro de Registro de Debêntures Nominativas demonstrando o devido registro das Debêntures em nome da Securitizadora;
114. Não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Companhia, dos Acionistas e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seu Grupo Econômico (conforme abaixo definido), dos Fiadores e/ou dos Intervenientes Anuentes, que altere a razoabilidade econômica da Oferta Restrita e/ou tornem inviável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta Restrita, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
115. Manutenção do setor de atuação da Companhia ou qualquer sociedade do Grupo Econômico (conforme abaixo definido), dos Fiadores, dos Intervenientes Anuentes, conforme aplicável, e/ou da Securitizadora, e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta Restrita;
116. Não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Companhia (incluindo fusão, cisão ou incorporação) e/ou de qualquer sociedade controladas ou coligadas da Companhia (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum da Companhia (sendo a Companhia e tais sociedades, em conjunto, o “**Grupo Econômico**”), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Companhia;
117. Manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Companhia, aos Fiadores, aos Intervenientes Anuentes e/ou a qualquer outra sociedade do seu Grupo Econômico condição fundamental de funcionamento;
118. Não ocorrência de: (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico e/ou de clientes que representem mais de 10% (dez por cento) das receitas consolidadas da Companhia (“**Principais Clientes**”); (ii) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico e/ou de qualquer de seus Principais Clientes; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico e/ou de qualquer de seus Principais Clientes e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta Restrita; (iv) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico, e/ou por qualquer de seus Principais Clientes, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico e/ou por qualquer de seus Principais Clientes em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
119. Não seja enviada notificação ao BNDES Participações S.A. (“**BNDESPar**”) dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da presente data, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada e no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, com a finalidade de informar o BNDESPar a respeito da constituição da Cessão Fiduciária de Conta Vinculada e da Alienação Fiduciária de Ações para que este possa exercer o seu poder de veto em relação à constituição de referida garantia, conforme termos e condições previstas no “*Acordo de Acionistas e Outras Avenças nº 13.6.099.2*”, celebrado entre os acionistas da Progen em 05 de fevereiro de 2014 e aditado de tempos em tempos (“**Poder de Veto**”), bem como enviar evidência do envio da referida notificação dentro do prazo de 2 (dois) Dias Úteis, a contar seu envio ao BNDESPar, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI;
120. Cumprimento, pela Companhia, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação, exigíveis até a data de encerramento da Oferta Restrita, conforme aplicáveis;
121. Inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, leis n.º 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act* (“**Leis Anticorrupção**”), conforme aplicável, pela Companhia, por qualquer sociedade do seu Grupo Econômico, pelos Fiadores, pelos Acionistas, pela Securitizadora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;
122. Inexistência de qualquer ato ou fato que impacte adversamente as Garantias, direta ou indiretamente;
123. Não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Companhia ou por qualquer de suas controladas;
124. Não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pela Companhia ou por qualquer de suas controladas, necessárias para a exploração de suas atividades econômicas;
125. Não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas aos CRI, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta Restrita, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre os CRI aos potenciais investidores;
126. Verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Companhia e pelos Fiadores, perante o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu(s) grupo(s) econômico(s), advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;
127. Rigoroso cumprimento pela Companhia, pela Progen, pelos Fiadores e qualquer sociedade do seu Grupo Econômico, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios (“**Legislação Socioambiental**”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Companhia e os Fiadores obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
128. Comprovação da formalização pela Progen dos Contratos de Prestação de Serviço que formalizam o Fluxo Mínimo;
129. Recebimento pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder de via digital de cada um dos Documentos da Operação assinados;
130. Não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
131. A Companhia arcar com todo o custo da Oferta Restrita;
132. Contratação do Agente de Medição e avaliação dos custos de obra de forma satisfatória ao Coordenador Líder; e
133. Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, de Alienação Fiduciária de Ações e desta Escritura de Emissão de Debêntures nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos.
     1. Condições Precedentes 2ª Integralização: A 2ª Integralização está sujeita, ainda, ao cumprimento integral e cumulativo das seguintes condições precedentes (“**Condições Precedentes 2ª Integralização**” e, quando em conjunto com as Condições Precedentes 1ª Integralização, doravante denominadas “**Condições Precedentes**”):
        * 1. O cumprimento da integralidade das Condições Precedentes 1ª Integralização;
          2. Comprovação do registro na JUCESP desta Escritura de Emissão de Debêntures, da AGE da Companhia e dos demais atos societários que aprovam a Emissão e as Garantias;
          3. A integral quitação das obrigações decorrentes dos CRI 144ª Série; e
          4. Apresentação do comprovante de contratação da Fiança Bancária 2ª Integralização ou da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóveis nos competentes Registro de Imóveis, conforme o caso.
     2. Liberação dos Recursos: Os recursos da respectiva integralização, líquido de todas as despesas e tributos, bem como do Valor do Fundo de Despesas, ficará retido na Conta Centralizadora da Securitização e será transferido para a Conta Movimento da Companhia, em moeda corrente nacional, observado o disposto a seguir (“**Condições de Liberação**”):
     3. Recursos da 1ª Integralização: Desde que: (i) decorrido decurso do prazo de 30 (trinta) dias contados do envio da notificação ao BNDESPar, sem que este exerça seu Poder de Veto; ou (ii) o BNDESPar tenha renunciado expressamente o Poder de Veto, o montante correspondente a R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) será liberado à Companhia. O montante remanescente, será retido para fins de composição do Fundo de Obras (conforme abaixo definido) e liberado conforme avanço das Obras Futuras, verificado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição; e
     4. Recursos da 2ª Integralização: Serão retidos, para fins de recomposição do Fundo de Despesas e/ou do Fundo de Obras, conforme definido abaixo, e o saldo será liberado sempre conforme avanço das Obras Futuras, verificado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição.
     5. Fundo de Obras: Adicionalmente, fica desde já convencionado que os recursos líquidos de cada Integralização, observadas as condições supracitadas, em especial as das Cláusulas 3.12, 14.1 e 14.2 ficarão retidos em um fundo de obras na Conta Centralizadora da Securitização (“**Fundo de Obras**”) e serão liberados mensalmente, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento das informações pelo Agente de Medição (“**Data de Liberação**”), no montante equivalente à projeção de valores a serem incorridos nas obras no mês vigente, conforme previsto no Relatório de Medição, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED para a Conta Movimento da Companhia, desde que comprovadas as seguintes condições precedentes (quando em conjunto, “**Condições Liberação de Recursos**”):
        1. Cumprimento cumulativo das respectivas Condições Precedentes;
        2. Apresentação, pela Companhia, do Relatório de Medição desenvolvido pelo Agente de Medição em que não conste apontamento de atraso das obras do Complexo Pacaembu igual ou superior a 10% (dez por cento) calculado sobre o percentual acumulado do Cronograma Físico-Financeiro apresentado ao Agente de Medição Mensal na Data de Verificação anterior; e
        3. Adimplência em relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação.
134. **ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTO**
     1. Ordem de Prioridade de Pagamento: Os recursos depositados na Conta Centralizadora da Securitização deverão observar a ordem de prioridade de pagamento estabelecida a seguir (“**Ordem de Prioridade de Pagamento**”), de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:
135. eventuais despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas pela Companhia até a respectiva data de pagamento;
136. Pagamento das Despesas da Operação, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado, contratado às expensas do Patrimônio Separado;
137. Recomposição do Fundo de Despesas, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, observado o disposto na Cláusula 2.9.2;
138. Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos;
139. Remuneração dos CRI do período em referência;
140. Amortização do CRI, conforme tabela vigente;
141. Encargos Moratórios eventualmente incorridos; e
142. Demais obrigações assumidas na presente Escritura de Emissão de Debêntures.
143. **DESPESAS**
     1. Despesas *Flat*: São as despesas necessárias para realização da Operação, devidas uma única vez (*flat*), de modo que estas, seus respectivos valores e as partes que fazem jus a recebê-las estão devidamente indicadas no **Anexo** **14.1**, incluindo:
        * 1. Emolumentos e taxas devidos para CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da Oferta Restrita e declarações de custódia da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI;
          2. Remuneração da: (a) True One Participações S.A., inscrita no CNPJ nº 29.267.914/0001-03, referente à emissão dos CRI no valor de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais); e (b) Debenturista, referente à gestão da administração do patrimônio separado dos CRI, no valor de R$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais); sendo que ambas serão pagas à Debenturista no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data da 1ª Integralização, a ser descontada, pela Debenturista, do pagamento do Preço de Integralização, acrescida dos devidos tributos;
          3. Remuneração do Coordenador Líder, pela Oferta Restrita e distribuição dos CRI, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil, contado da Data da 1ª Integralização dos CRI, acrescida dos devidos tributos;
          4. Remuneração inicial da auditoria, no valor de R$ 2.880,00 (dois mil, oitocentos e oitenta reais), a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil, contado da primeira Data da 1ª Integralização, acrescida dos devidos tributos;
          5. Remuneração inicial do escriturador e do banco liquidante dos CRI, no valor de R$ 400,00 (quatrocentos reais), a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil, contado da Data da 1ª Integralização, acrescido dos devidos tributos;
          6. Remuneração inicial da Instituição Custodiante e do Agente Fiduciário dos CRI, nos seguintes montantes: (a) referente ao registro da CCI, a parcela de R$ 2.000,00 (dois mil reais); (b) referente à custódia da CCI, a parcela de R$ 2.000,00 (dois mil reais); (c) referente a implantação dos CRI pelo Agente Fiduciário, a parcela de R$ 3.000,00 (três mil reais); (d) referente aos honorários pela atuação de Agente Fiduciário dos CRI, a parcela de R$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais); e (e) referente à verificação da destinação de recursos das Debêntures pelo Agente Fiduciário, o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), a serem pagas no 1º (primeiro) Dia Útil, contado da Data da 1ª Integralização, ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, acrescidas dos devidos tributos; e
          7. Remuneração do assessor legal da Oferta Restrita, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, acrescido dos devidos tributos.
     2. Despesas Recorrentes: São as despesas listadas a seguir:
        1. Pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no valor de R$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), corrigido anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou, na falta deste ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, devendo a primeira parcela ser paga, até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data da 1ª Integralização, e as demais parcelas serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até integral liquidação dos CRI, sendo que, no valor da referida despesa serão incluídos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;
        2. Remuneração do escriturador e do banco liquidante (conforme definidos no Termo de Securitização) no montante equivalente a R$ 400,00 (quatrocentos reais), em parcelas anuais, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou, na falta deste ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. No valor das referidas parcelas serão incluídos os respectivos tributos incidentes, sendo a primeira parcela devida na Data da 1ª Integralização dos CRI e as demais parcelas devidas nas mesmas datas dos anos subsequentes;
        3. Remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante, pela custódia da CCI correspondente ao montante de R$ 2.000,00 (dois mil reais), a serem pagos anualmente, na data-base de assinatura do presente instrumento, devendo a primeira parcela ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data da 1ªIntegralização do CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais parcelas devidas na mesma data dos anos subsequentes até o a integral liquidação dos CRI, corrigidas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada positiva do IPCA, sendo que no pagamento dos valores devidos no âmbito deste item serão inclusos os seguintes tributos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento;
        4. Remuneração, devida ao Agente Fiduciário dos CRI: (a) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, no valor anual de R$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais); (b) pela destinação de recursos das Debêntures, no valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), devidas em 10 de novembro e 10 de maio de cada semestre; devendo as parcelas previstas acima serem pagas por verificação, as quais serão corrigidas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pelo IPCA, sendo que no pagamento dos valores devidos no âmbito deste inciso item serão inclusos os seguintes tributos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento Caso não haja integralização dos CRI e a Oferta seja cancelada, o valor descrito no item “(a)” será devido a título de “*abort fee*”. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do patrimônio separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Companhia, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Companhia e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Companhia assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos. Adicionalmente serão devidas horas extraordinárias descritas no Termo de Securitização;
        5. A remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do patrimônio separado dos CRI, no valor inicial de R$ 2.880,00 (dois mil, oitocentos e oitenta reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, devendo o primeiro pagamento ser realizado no 1º (primeiro) Dia Útil, a contar da Data de 1ª Integralização dos CRI, e os demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação do CRI, sendo que referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou, na falta deste ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, e serão incluídos os seguintes tributos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e dos terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do patrimônio separado dos CRI, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
        6. Todas as despesas razoavelmente incorridas, desde que devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI, e que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares do CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas que, se decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Companhia, serão pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido;
        7. Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora da Securitização e custos relacionados à assembleia dos Titulares dos CRI; e
        8. Averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação.
     3. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI: São as despesas listadas a seguir:
        1. As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do patrimônio separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Companhia;
        2. As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do patrimônio separado dos CRI, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
        3. As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
        4. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
        5. Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
        6. Despesas acima, de responsabilidade da Companhia, que não pagas por esta.
     4. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao patrimônio separado dos CRI, nos termos da Lei 9.514, caso o patrimônio separado dos CRI seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, conforme disposto no Termo de Securitização.
        1. Em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 1.000,00 (um mil reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA no período anterior, a ser arcada da forma prevista Cláusula 16.2, acima. O valor de tal remuneração estará limitado a, no máximo R$ 15.000,00 (quinze mil reais). Também deverão ser arcados da forma prevista na Cláusula 16.2., acima, todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista nesta cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios aos prestados pela Securitizadora.
        2. Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas a: (i) condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; e (iii) resgate antecipado dos CRI**.**
144. **DECLARAÇÕES DA COMPANHIA E DOS FIADORES**
     1. Declarações da Companhia: A Companhia declara à Debenturista que:
        * 1. Está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura de Emissão de Debêntures e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
          2. As pessoas que a representam na assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures têm poderes bastantes para tanto;
          3. É uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações de acordo com as leis brasileiras, bem como está devidamente autorizada a desempenhar a atividade descrita em seu objeto social;
          4. A celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures, dos demais Documentos da Operação e a colocação das Debêntures não infringe qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Companhia, suas controladas e/ou coligadas sejam partes ou no qual seus bens e propriedades estejam vinculados, nem resultará em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Companhia, suas controladas e/ou coligadas, exceto sobre os bens oferecidos em garantia; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
          5. Não possuem: (a) quaisquer passivos relevantes que já tenham sido demandados ou exigidos, (b) nem passivos ou contingências decorrentes de operações praticadas que não estejam refletidos nas respectivas demonstrações financeiras ou em suas respectivas notas explicativas;
          6. Nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento de suas obrigações, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto o arquivamento desta Escritura de Emissão de Debêntures e da ata da AGE da Companhia na JUCESP;
          7. As demonstrações financeiras da Companhia de 31 de dezembro de 2021, em conjunto com as respectivas notas explicativas e o relatório do auditor independente, representam corretamente a posição financeira da Companhia e/ou de suas coligadas em tais datas, e foram devidamente elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e não houve: (a) qualquer evento que possa resultar em um efeito adverso relevante referente à Companhia e/ou aos Acionistas; (b) qualquer operação envolvendo a Companhia e/ou os Acionistas fora do curso normal de seus negócios; ou (c) qualquer alteração relevante no seu capital social ou aumento substancial do endividamento da Companhia e/ou dos Acionistas;
          8. A Companhia e suas coligadas estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto: (a) por eventuais descumprimentos que não possam causar uma mudança adversa relevante, considerada como qualquer evento ou situação que cause um efeito adverso relevante, a saber: (i.a) na situação financeira ou nos resultados operacionais da Companhia; e/ou (ii.a) na capacidade da Companhia de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão (“**Impacto Relevante Companhia**”); ou (b) aqueles mencionados no Formulário de Referência da Companhia;
          9. Está cumprindo integral e pontualmente as obrigações decorrentes do Contrato de Concessão, sendo certo que, nesta data, não há qualquer descumprimento das referidas obrigações;
          10. Tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para construção e desenvolvimento do Complexo Pacaembu, sendo todas elas válidas;
          11. Não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Companhia, que possa vir a causar Impacto Relevante Companhia;
          12. A Companhia está em cumprimento com as leis e os regulamentos ambientais que lhe forem aplicáveis, exceto com relação às leis e aos regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé e tempestivamente pela Companhia ou para as quais a Companhia possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância ou se obtida decisão com efeito suspensivo;
          13. A Companhia observa a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que: (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas à escravidão ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Companhia estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (e) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (f) tenha todos os registros necessários, em conformidade com as legislações civil e ambiental aplicáveis;
          14. Não ocorreu, nem está em curso, na presente data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou qualquer evento ou ato que, com o transcorrer do tempo, possa configurar um Evento de Vencimento Antecipado; e
          15. Caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, a Companhia se compromete a notificar a Debenturista em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de ocorrência do fato que alterar o *status quo* da referida declaração.
     2. Declarações dos Fiadores: Os Fiadores declaram à Debenturista que:
        * 1. São plenamente capazes para a prática de todos os atos da vida civil e cumprimento de todas as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures;
          2. Estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis, exceto por eventuais descumprimentos que não possam causar uma mudança adversa relevante, considerada como qualquer evento ou situação que cause um efeito adverso relevante, a saber, na capacidade dos Fiadores de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão (“**Impacto Relevante Fiadores**”);
          3. Não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Fiadores, que possa vir a causar Impacto Relevante Fiadores;
          4. Estão cumprindo as leis e os regulamentos ambientais que lhe forem aplicáveis, exceto com relação às leis e aos regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé e tempestivamente pelos Fiadores ou para as quais os Fiadores possuam provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância ou se obtida decisão com efeito suspensivo; e
          5. Os Fiadores observam a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que: (a) não utilizem, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas à escravidão ou trabalho infantil; (b) contratem trabalhadores mediante registro, nos termos da legislação em vigor; (c) cumpram as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpram a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas.
     3. Declarações da Companhia e dos Fiadores: A Companhia e os Fiadores declaram à Debenturista que:
145. A celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Companhia e pelos Fiadores;
146. Os termos desta Escritura de Emissão de Debêntures não contrariam qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, arbitral ou judicial que afete a Concessão, a Companhia, os Fiadores ou quaisquer de seus bens e propriedades;
147. Esta Escritura de Emissão de Debêntures constitui uma obrigação legal, válida e vinculante da Companhia e dos Fiadores, exequível de acordo com os seus termos e condições;
148. A Companhia e os Fiadores, durante todo o período de vigência da Operação, comprometem-se desde já, de forma irrevogável e irretratável, a manter as Garantias em vigor em sua melhor forma;
149. Não há qualquer ligação entre a Companhia, os Fiadores e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;
150. Não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Companhia e dos Fiadores em prejuízo da Debenturista;
151. Cumprem e adotam medidas para que seus administradores e empregados cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que: (a) mantém políticas e procedimentos internos que visam a assegurar integral cumprimento de tais normas; (b) dá conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Companhia, previamente ao início de sua atuação; (c) 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; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer fato relevante envolvendo a violação das aludidas normas pela Companhia ou pelos Fiadores, por suas controladas, seus conselheiros, diretores e/ou empregados, comunicará tal fato à Debenturista;
152. Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar a presente Escritura de Emissão de Debêntures, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;
153. Esta Escritura de Emissão de Debêntures constitui uma obrigação legal, válida e vinculante da Companhia, exequível de acordo com os seus termos e condições;
154. Não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar esta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou os demais Documentos da Operação, tampouco tem urgência em celebrá-los;
155. Têm plena ciência e concorda integralmente com a Remuneração das Debêntures e a forma de divulgação dos respectivos índices ou parâmetros para o seu cálculo, que foi acordada por sua livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé.
156. **COMPROMISSO ANTICORRUPÇÃO**
     1. Compromisso Anticorrupção: As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as leis anticorrupção e antilavagem de dinheiro aplicáveis, incluindo aquelas da jurisdição de seu domicílio e da jurisdição em que o contrato em questão será cumprido, se diversa daquela, em especial as disposições das Leis Anticorrupção.
        1. As Partes declaram, individualmente, uma à outra, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou, de qualquer modo, subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e antilavagem aplicáveis; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (iii) não aceita ou se compromete a aceitar, de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente instrumento, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, à ética, à moral e de corrupção, sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, das Partes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma; e (iv) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e Leis Anticorrupção e antilavagem aplicáveis.
157. **DISPOSIÇÕES GERAIS**
     1. Tolerância: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão de Debêntures, de modo que eventual atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Companhia prejudicará o exercício ou será interpretado como renúncia de tal direito ou faculdade, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
     2. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: A presente Escritura de Emissão de Debêntures é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula 2 acima, obrigando as Partes por si e seus sucessores.
     3. Legalidade, Validade e Eficácia: Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.
     4. Integralidade: Esta Escritura de Emissão de Debêntures constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto aqui previsto.
     5. Interpretação: As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura de Emissão de Debêntures, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.
     6. Negócio Complexo. As Partes declaram que esta Escritura de Emissão de Debêntures integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Escritura de Emissão de Debêntures, dos demais Documentos da Operação, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
     7. Princípios de Probidade e Boa-fé: As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente 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.
     8. Título Executivo Extrajudicial: Esta Escritura de Emissão de Debêntures e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais, nos termos do artigo 784 Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste instrumento comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, conforme disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures.
     9. Alterações Autorizadas: As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão de Debêntures, poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação da Debenturista ou dos Titulares de CRI, sempre que e somente: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores e autorreguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na denominação social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI; e (iv) na hipótese de alteração da proporção da alocação dos recursos a cada uma das Obras Futuras, desde que mantidas as mesmas Obras Futuras e observados os termos e condições previstos na Cláusula 3.12 e suas subcláusulas acima.
     10. Compensação: Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures não serão passíveis de compensação com eventuais créditos da Debenturista e o não pagamento dos valores devidos no prazo acordado poderá ser cobrado pela Debenturista e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos dos artigos 784 e 785 do Código de Processo Civil.
     11. Indenização:Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Companhia, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente.
     12. Publicações: As decisões decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures que, de qualquer forma, envolvam os interesses da Debenturista, serão publicadas no jornal previsto pela Companhia para a publicação de seus atos societários, ressalvadas eventuais dispensas de publicação. A Companhia poderá alterar os jornais acima por outro jornal de grande circulação que seja adotado para suas publicações societárias, mediante prévia comunicação por escrito à Debenturista.
     13. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Companhia, os Acionistas e os Fiadores:

**CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A**

Rua Iguatemi nº 192, 25º andar

CEP 01451-010

São Paulo – SP

At.: Rafael Carneiro Bastos de Carvalho

Telefone: (11) 97638-4327

*E-mail*: [rafael.carvalho@allegrapacaembu.com](mailto:rafael.carvalho@allegrapacaembu.com) e contato@allegrapacaembu.com

Para a Debenturista

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Santo Amaro nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição

CEP 04.506-000

São Paulo - SP

At.: Arley Custódia Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

*E-mail*: middle@truesecuritizadora.com.br e juridico@truesecuritizadora.com.br

* + 1. As comunicações serão consideradas entregues: (i) quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com “aviso de recebimento”; ou (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio com confirmação de entrega (a aceitação da mensagem pelo provedor de destino).
    2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados na cláusula 19.12 acima.
  1. Assinatura Digital: Caso a presente Escritura de Emissão de Debêntures venha a ser celebrada de forma digital, as Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado: (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil. Na forma acima prevista, o presente instrumento, pode ser assinado digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

1. **LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**
   1. Legislação Aplicável: A presente Escritura de Emissão de Debêntures reger-se-á pelas leis brasileiras.
   2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão de Debêntures, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam eletronicamente esta Escritura de Emissão de Debêntures, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 04 de abril de 2022.

(*Restante da página intencionalmente deixado em branco*)

*(Página de assinaturas 1/2 do “Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.”)*

*Companhia:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.** | | |
| Nome: Eduardo Machado Barella |  | Nome: Rafael Carneiro Bastos de Carvalho |
| CPF: 286.937.088-13 |  | CPF: 223.386228-71 |
| *E-mail:* ebarella@progen.com.br |  | *E-mail:* rc@allegrapacaembu.com |

*Debenturista:*

**True Securitizadora S.A*.***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: Rodrigo Henrique Botani Cargo: Diretor CPF: 224.171.888-21 rodrigo.botani@truesecuritizadora.com.br |  | Nome: Karine Simone Bincoletto  Cargo: Diretora CPF: 350.460.308-96  karine.bincoletto@truesecuritizadora.com.br |

*Fiadores:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Camilla Machado Barella** |  | **Eduardo Machado Barella** |
| CPF: 339.915.238-84 |  | CPF: 286.937.088-13 |
| *E-mail:* barellacamila@gmail.com |  | *E-mail:* ebarella@progen.com.br |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Rafael Carneiro Bastos de Carvalho** |  | **Ricardo Machado Barella** |
| CPF: 223.386.228-71 |  | CPF: 317.561.608-99 |
| *E-mail:* rc@allegrapacaembu.com |  | *E-mail:* ricardo.barella@progen.com.br |

*Outorga Uxória:*

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Cláudia Grunauer Kassab** |
|  | CPF: 339.209.148-05 |
|  | *E-mail:* claukassab@yahoo.com |

*(Página de assinaturas 2/2 do “Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.”)*

*Intervenientes Anuentes:*

**Progen S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| Nome: Eduardo Machado Barella |  |
| CPF: 286.937.088-13 |  |
| *E-mail:* ebarella@progen.com.br |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Savona Fundo de Investimento em Participações**, neste ato representado por seu administrador fiduciário, **Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda**. | | |
| Nome: Eduardo Alves Sobrinho |  | Nome: Wagner Gonzalez |
| CPF: 895.421.341-34 |  | CPF: 269.114.138-18 |
| eduardo.alves@indigoinvestimentos.com.br |  | *wagner.gonzalez@indigoinvestimentos.com.br* |

*Testemunhas:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: Alan Rogerio da Silva Torquato CPF: 139.888.478-28 alan.torquato@ldr.com.br |  | Nome: Rodrigo Bragatto Moura CPF: 03542879584 rodrigo.bragatto@truesecuritizadora.com.br |

Anexo 3.12

(ao *“Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.”*)

**Obras Futuras no Complexo do Pacaembu**

O cronograma indicativo abaixo é meramente tentativo e, portanto, se, por qualquer motivo houver a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma. 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.

| **Imóvel Lastro**  **(RGI/Endereço)** | **PROPRIETÁRIO** | **POSSUI HABITE-SE?** | **Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)** | **Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro (%)** | **Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos** | **Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  | **TOTAL** | | **R$** | **100,0%** |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)** | | | | | | | | | | | |
| **Imóvel Lastro** | **Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)** | **1º semestre fiscal** | **2º semestre fiscal** | **1º semestre fiscal** | **2º semestre fiscal** | **1º semestre fiscal** | **2º semestre fiscal** | **1º semestre fiscal** | **2º semestre fiscal** | **1º semestre fiscal** | **2º semestre fiscal** |
| **2022** | **2022** | **2023** | **2023** | **2024** | **2024** | **2025** | **2025** | **2026** | **2026** |
| R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **R**$ (.) | **R**$ (.) | **R**$ (.) | **R**$ (.) | **R**$ (.) | **R**$ (.) | **R**$ (.) | **R**$ (.) | **R**$ (.) | **R**$ (.) | **R**$ (.) |

Anexo 3.12.5

(ao *“Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.”*)

**Modelo de Relatório de Destinação de Recursos**

**Relatório de Comprovação de Destinação de Recursos**

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

Fazemos referência à 2ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 30.262.440/0001-88 (“**Companhia**” e “**Debêntures**”, respectivamente), posteriormente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários, por meio do Termo de Securitização de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 506ª série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Denominação do Empreendimento Imobiliário** | **Proprietário** | **Matrícula / Cartório** | **Endereço** | **Status da Obra (%)** | **Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)** | **Documento (Nº 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** | | | | | | | | | [●] |
| **Valor total desembolsado à Companhia** | | | | | | | | | [●] |
| **Saldo a destinar** | | | | | | | | | [●] |
| **Valor Total da Oferta** | | | | | | | | | [●] |

Os representantes legais da Companhia declaram que os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures estão sendo destinados em conformidade tanto com a Escritura de Emissão de Debêntures quanto com a legislação aplicável, bem como que as informações aqui prestadas e os eventuais documentos disponibilizados para complementar as presentes informações são válidos e verídicos.

**CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.**

[*signatários*]”

**Anexo 3.14.5**

(ao *“Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.”*)

**Modelo de Boletim de Subscrição das Debêntures**

“**Boletim de Subscrição de Debêntures**

**Nº [•]**

**Companhia:**

**CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi nº 192, 25º andar, CEP 01.451-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 30.262.440/0001-88, neste ato devidamente representada, na forma do seu estatuto social (“**Companhia**” ou “**Concessionária Allegra Pacaembu**”).

**Debenturista ou Subscritor:**

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Debenturista**”).

**Características da Emissão**

* + 1. Foram emitidas 170.000 (cento e setenta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), em 04 de abril de 2022 (“**Emissão**”), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A*.”, celebrado entre ao Companhia, a Debenturista, os Fiadores, a Progen e o Savona FIP (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”).
    2. A Emissão se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro (“**Operação de Securitização**”).
    3. Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures servem como lastro para emissão de uma Cédula de Crédito Imobiliário (“**CCI**”), que, por sua vez, serve como lastro da emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”) pela Debenturista.
    4. Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**Oferta** **Restrita**” e “**Instrução CVM 476**”).
    5. A Escritura de Emissão de Debêntures foi celebrada com base nas deliberações tomadas pela assembleia geral extraordinária da Companhia, realizada em 04 de abril de 2022 (“**AGE da Companhia**”), por meio da qual se aprovou a Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“**Lei das Sociedades por Ações**”).

**Identificação do Subscritor**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nome:** True Securitizadora S.A. | | | | | **Telefone:** [•] | | | | |
| **Endereço:** Avenida Santo Amaro nº 48, 1º andar, conjunto 12. | | | | | ***E-mail:*** [•] | | | | |
| **Bairro:** Vila Nova Conceição | | | **CEP:** 04.506-000 | | | | **Cidade:** São Paulo | | **UF:** SP |
| **Nacionalidade:** Brasileira | | **Data de Nascimento:** N/A | | | | | Estado Civil: N/A | | |
| **Doc. de identidade:** N/A | **Órgão Emissor:** N/A | | | | | **CNPJ**: 08.769.451/0001-08 | | | |
| **Representante Legal** (se for o caso): [•] | | | | | | | **Tel.:** [•] | | |
| **Doc. de Identidade:** [•] | | | | **Órgão Emissor:** [•] | | | | **CPF**: [•] | |

**Cálculo da Subscrição**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Quantidade de Debêntures subscritas  170.000 | Série das Debêntures Subscritas  Série Única | Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais) | Valor de integralização: Integralização a ser realizada na periodicidade e conforme valores previstos da Escritura de Emissão de Debêntures |

**Forma de Pagamento**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| DOC/TED | Nº Banco [•] | Nº Agência [•] | Nº Conta Corrente [•] |

**Integralização**

1. O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão de Debêntures, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de debêntures da Companhia.
2. A integralização das Debêntures ocorrerá na forma e periodicidade prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

|  |  |
| --- | --- |
| Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.    São Paulo, [•] de [•] de 2022.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.** | Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; e (iii) que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n° 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.  São Paulo, [•] de [•] de 2022  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **TRUE SECURITIZADORA S.A.** |
| **Informações Adicionais**  Para informações adicionais sobre a presente emissão, os interessados deverão dirigir-se à Companhia e à Debenturista nos endereços indicados abaixo:  Para a Companhia  **CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.**  Rua Iguatemi nº 192, 25º andar  CEP 01.451-010  São Paulo – SP  At.: Rafael Carneiro Bastos de Carvalho  *E-mail*: rc@allegrapacaembu.com  Para a Debenturista  **TRUE SECURITIZADORA S.A.**  Avenida Santo Amaro nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição  CEP 04.506-000  São Paulo - SP  At.: Arley Custódia Fonseca  Telefone: (11) 3071-4475  *E-mail*: middle@truesecuritizadora.com.br e juridico@truesecuritizadora.com.br | |

Anexo 4.12 (i)

(ao *“Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.”*)

**Modelo de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel**

“**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

1. **PARTES**

Pelo presente instrumento particular,

1. **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Debenturista**”, “**Securitizadora**” ou “**Fiduciária**”); e

**[(2)** **CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã nº 888, conjunto 18, CEP 04.533-003, inscrita no CNPJ sob o nº 30.262.440/0001-88, neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de interveniente anuente (“**Fiduciante**”, “**Devedora**” ou “**Companhia**” e, quando em conjunto com a Fiduciária, doravante denominadas “**Partes**” e, cada um, quando isolada e indistintamente, “**Parte**”).**]** [**Nota:** Aplicável caso a Companhia seja proprietária dos Imóveis Onerados]

[OU]

**[(2)** **[ALIENANTE FIDUCIANTE]**, [qualificação] na qualidade de fiduciante (“**Fiduciante**” e, quando em conjunto com a Fiduciária, doravante denominadas “**Partes**” e, cada um, quando isolada e indistintamente, “**Parte**”); e

**(3) CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã nº 888, conjunto 18, CEP 04.533-003, inscrita no CNPJ sob o nº 30.262.440/0001-88, neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de interveniente anuente (“**Devedora**”, “**Companhia**” ou “**Interveniente Anuente**”).**]** [**Nota:** Aplicável caso terceiros sejam proprietários dos Imóveis Onerados]

1. **CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**
2. O objeto social da Companhia é a prestação dos serviços de modernização, gestão, operação e manutenção do Complexo do Pacaembu, composto pelo Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho e pelo seu Centro Poliesportivo, ambos logrados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Charles Miller s/nº, Pacaembu, CEP 01.234-010, dentro das limitações da Transcrição nº 20.438, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo (“**Complexo do Pacaembu**”), bem como a realização de construção na área de concessão pública, conforme as disposições contidas no “*Contrato de Concessão*”, celebrado no âmbito da Concorrência Internacional nº 01/SEME/2019, bem como seus eventuais aditamentos (“**Contrato de Concessão**”), realizada pelo Município de São Paulo (“**Poder** **Concedente**”);
3. Em 04 de abril de 2022, a Companhia celebrou com a Securitizadora, e demais partes garantidoras, o “*Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*”[*,* conforme aditada] (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), por meio do qual foi realizada a 2ª emissão de debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única da Companhia (“**Debêntures**” e “**Emissão**”), as quais foram subscritas e integralizadas, de forma privada, pela Securitizadora;
4. Em razão da subscrição e integralização das Debêntures pela Debenturista, esta possui direito de crédito, considerados imobiliários pela sua destinação, em face da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Créditos Imobiliários**”);
5. Os recursos captados pela Devedora, por meio das Debêntures, serão destinados, até a data de vencimento das Debêntures, à execução de obras futuras para fins de construção, expansão, desenvolvimento e/ou reforma do Complexo do Pacaembu, especificadas na Escritura de Emissão de Debêntures;
6. Após a subscrição e integralização das Debêntures, a Debenturista emitiu, em 04 de abril de 2022, 01 (uma) cédula de crédito imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, por meio do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”*, nos termos do qual a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 (“**Instituição Custodiante**” ou “**Agente Fiduciário dos CRI**”, conforme aplicável), foi nomeada instituição custodiante da CCI (“**Escritura de Emissão de CCI**”);
7. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 506ª série da 1ª emissão da Securitizadora (“**CRI**”), observado o disposto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 506ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.*”, celebrado em 04 de abril de 2022 entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI (“**Termo de Securitização**” e “**Operação de Securitização**”, respectivamente);
8. Os CRI foram distribuídos nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor (“**Instrução CVM 476**”), por meio de oferta pública com esforços restritos, sob o regime de melhores esforços de colocação (“**Oferta Restrita**” e, quando em conjunto com a Emissão e a Operação de Securitização, doravante denominadas “**Operação**”);
9. Para assegurar o integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários, dentre outras garantias, será constituída garantia real, em favor da Debenturista, a ser formalizada mediante a celebração do presente instrumento;
10. A Fiduciante é a única e legítima proprietária dos Imóveis (conforme abaixo definido); e
11. Para todos os fins deste instrumento, considera-se “**Dia Útil**” (ou “**Dias Úteis**”), todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e que, nos termos do Termo de Securitização, seja considerado Dia Útil.

**RESOLVEM** as Partes celebrar este “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avença*s” (“**Contrato**”), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

* + - 1. **DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES**
  1. Definições e Interpretações: Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Contrato são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos na Escritura de Emissão de Debêntures.
     1. Todos os termos no singular definidos neste Contrato deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa.
     2. As expressões “**deste instrumento**”, “**neste instrumento**” e “**conforme previsto neste instrumento**” e palavras da mesma importância quando empregadas neste Contrato, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Contrato como um todo e não a uma disposição específica deste Contrato, e referências a cláusulas, subcláusulas, adendos e anexos, estão relacionadas a este Contrato a não ser que de outra forma especificado.
     3. Todos os termos definidos neste Contrato terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.
     4. Salvo qualquer outra disposição em contrário prevista neste instrumento, todos os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures aplicam-se total e automaticamente a este Contrato, *mutatis mutandis*, e deverão ser consideradas como uma parte integral deste, como se estivessem transcritos neste instrumento.
     5. Para fins deste Contrato, o termo consideram-se documentos da Operação (“**Documentos da Operação**”): (i) o Termo de Securitização; (ii) a Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) os respectivos instrumentos de constituição das garantias da Operação, incluindo o presente Contrato; e (v) os demais documentos celebrados no âmbito da Operação.

1. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**
   1. Objeto: Observado o disposto na Cláusula 2.2 abaixo, para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Companhia, nos termos dos Documentos da Operação, conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive, mas não apenas, o pagamento do valor total da dívida da Companhia, representada pelas Debêntures, o cumprimento da totalidade das obrigações pecuniárias e não pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia, em decorrência da Escritura de Emissão de Debêntures e suas posteriores alterações, bem como do atendimento a todas as obrigações pecuniárias, atribuídas à Companhia, previstas nos Documentos da Operação, e suas posteriores alterações, inclusive se derivadas de deveres de indenização, as quais, para os fins do artigo 66-B da Lei 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor (“**Lei 4.728**”), estão descritas no **Anexo A** ao presente Contrato (“**Obrigações Garantidas**”), a Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, aliena e transfere à Debenturista, em alienação fiduciária em garantia, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições, a propriedade fiduciária dos imóveis identificados no **Anexo B** ao presente Contrato (quando em conjunto, “**Imóveis**” e, cada um, quando isolada e indistintamente, “**Imóvel**”), nos termos do artigo 66-B, da Lei 4.728. O percentual das Obrigações Garantidas garantido por cada Imóvel está devidamente identificado no **Anexo B** deste Contrato (“**Garantia**” e “**Alienação Fiduciária**”, respectivamente).
      1. A cópia de certidão de matrícula dos Imóveis é parte integrante deste contrato na forma do **Anexo C**.
   2. Transferência da Propriedade Fiduciária: A transferência da propriedade fiduciária dos Imóveis operar-se-á com o registro da presente Alienação Fiduciária na matrícula dos Imóveis, perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes (“**Cartório de Registro de Imóveis**”) e subsistirá até a efetiva liquidação/cumprimento das Obrigações Garantidas.
      1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da Garantia ora estabelecida.
   3. Abrangência da Alienação Fiduciária: A presente Alienação Fiduciária abrange a propriedade dos Imóveis e todos melhoramentos, acessões, benfeitorias, construções e instalações neles já realizados e a serem implementados, observado, também, o disposto na Cláusula 2.4.1 abaixo, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, permanecendo íntegra até que sejam cumpridas integralmente todas as Obrigações Garantidas.
   4. Compromisso da Fiduciante: A Fiduciante se compromete a manter os Imóveis, ora alienados fiduciariamente, conforme este Contrato, em perfeito estado de segurança e utilização. Obriga-se a Fiduciante, ainda, a fazer, por sua exclusiva conta e risco, as obras e os reparos necessários para manter a segurança, solidez e habitabilidade dos Imóveis, dentro do prazo que lhe for feito pela Fiduciária, órgãos públicos ou terceiros, o que for menor.
      1. Qualquer acessão ou benfeitoria introduzida nos Imóveis, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-á automaticamente a estes e aos seus valores, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o direito real de garantia constituído sob este Contrato, não havendo direito de indenização ou de retenção, seja a que título for. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula e na Cláusula 4 abaixo, a Fiduciante deverá repor os Imóveis ao *status quo ante* e/ou indenizar a Fiduciária, caso quaisquer das intervenções mencionadas nesta cláusula estejam em desacordo com a legislação aplicável, ainda que a Fiduciária tenha anuído expressamente com tais intervenções.
      2. Tendo em vista a transferência em caráter fiduciário da titularidade dos Imóveis, a Fiduciante responderá, sob as penas da lei, se ceder, transferir ou, por qualquer forma, negociar os Imóveis com terceiros e/ou se sobre eles constituir quaisquer ônus ou gravames, exceto se assim permitido no presente Contrato e nos demais Documentos da Operação.
      3. Não será devida qualquer compensação pecuniária à Fiduciante em razão da garantia de que trata este Contrato.
      4. Fica desde já certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da presente Alienação Fiduciária e das demais garantias da Operação, podendo a Fiduciária, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma das garantias, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a exclusiva conveniência da Fiduciária.
2. **CONSTITUIÇÃO E FORMALIZAÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**
   1. Registro no Cartório de Registro de Imóveis: Como parte do processo de constituição da Alienação Fiduciária, a Fiduciante se obriga, às suas exclusivas expensas, a:
      * + 1. No prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da assinatura deste Contrato ou qualquer de seus aditamentos, conforme o caso, realizar o protocolo do presente Contrato ou seus aditamentos, conforme aplicável, perante o Cartório de Registro de Imóveis;
          2. No prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do registro deste Contrato ou de qualquer aditamento a este Contrato, conforme o caso, no Cartório de Registro de Imóveis, enviar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário cópia eletrônica em formato *.pdf* de documento comprobatório dos referidos registros; e
          3. Ademais, a Fiduciante obriga-se a registrar, às suas expensas, o presente Contrato no Cartório de Registro de Imóveis dentro do prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos, a contar da data de 2ª Integralização (“**Registro da Garantia**”), podendo este prazo ser prorrogado por igual período e uma única vez, desde que comprovada a prenotação deste Contrato na matrícula dos Imóveis, caso a Fiduciante comprove estar agindo tempestiva e diligentemente e apresentem à Fiduciária eventuais exigências que tenha recebido.
      1. Todas as despesas incorridas com relação aos registros, protocolos e demais formalidades descritas nesta cláusula deverão ser arcadas diretamente pela Fiduciante.
      2. Na hipótese de a Fiduciante não promover os registros e/ou averbações do Contrato e seus respectivos aditamentos nos termos e prazos estipulados neste Contrato, a Fiduciária fica desde já autorizada e constituída de todos os poderes, de forma irrevogável e irretratável, para, em nome e às expensas da Fiduciante, como sua bastante procuradora, nos termos do artigo 653 e do parágrafo 1º do artigo 661, ambos do Código Civil, promover os referidos registros e/ou averbações.
      3. Ainda para fins de Registro da Garantia, a Fiduciante apresenta, neste ato, suas certidões conjuntas negativas/positivas com efeitos de negativas de débitos relativos a tributos federais, à dívida ativa da união e às contribuições previdenciárias e de terceiros, emitida pela Secretaria da Receita Federal, cuja cópia constitui o **Anexo D** do presente Contrato.
   2. Propriedade Fiduciária: Mediante o registro da Alienação Fiduciária, estará constituída a propriedade fiduciária sobre os Imóveis em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária possuidora indireta da propriedade dos Imóveis objeto da presente garantia fiduciária e permanecendo a Fiduciante na posse direta dos Imóveis, nos termos do artigo 23, parágrafo único da Lei 9.514.
      1. A Fiduciante permanecerá na posse direta dos Imóveis e a elas será assegurada a livre utilização dos Imóveis, por sua conta e risco, bem como a utilização de todas as benfeitorias, acessões e equipamentos que eventualmente os guarneçam, enquanto adimplente a Companhia com todas as suas obrigações perante a Fiduciária, obrigando-se, conforme aplicável, a Fiduciante a manter, conservar e guardar os Imóveis, adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos da Fiduciária com relação aos Imóveis, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis, ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária.
      2. Nos termos do parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 9.514, não haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.
      3. **[**A Fiduciante se obriga a fazer constar em todo e qualquer instrumento relacionado à exploração dos Imóveis a existência da Alienação Fiduciária de que trata este Contrato, mediante a inclusão da seguinte linguagem: “Este imóvel encontra-se alienado fiduciariamente em benefício de terceiro, conforme registro na matrícula do Imóvel, podendo a execução da garantia ser realizada sem observância de direito de preferência”, nos termos do parágrafo único, do artigo 32 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.**]** **[Nota:** Cláusula aplicável caso os Imóveis Onerados sejam objeto de exploração comercial**]**
   3. Cancelamento da Propriedade Fiduciária: Para o cancelamento do registro da Alienação Fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis a seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis o pertinente termo de quitação das Obrigações Garantidas enviado pela Fiduciária, consolidando-se na pessoa jurídica/física, conforme aplicável, da Fiduciante a propriedade plena da propriedade dos Imóveis.
      1. A Fiduciária deverá entregar o devido termo de quitação e liberação de garantia para a Fiduciante em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação das Obrigações Garantidas encaminhadas pelo Agente Fiduciário, no qual deverá ser emitido em até 3 (três) Dias Úteis contato da data do resgate integral dos CRI.
3. **EXCUSSÃO DA GARANTIA**
   1. Possibilidade de Excussão de Garantia: Em observância ao artigo 26, §1° e §2°, da Lei 9.514, conforme alterada, as Partes estabelecem que, em caso de vencimento antecipado ou vencimento final sem quitação das Obrigações Garantidas, a Fiduciária poderá, a seu exclusivo critério, iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária, requerendo ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente que intime a Fiduciante a pagar o valor relativo inadimplido das Obrigações Garantidas, no prazo de 15 (quinze) dias contados a partir da data de intimação, nos termos da Cláusula 5.3 abaixo. Para fins do artigo 26, parágrafo 2º, da Lei 9.514, a Fiduciante terá até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver ocorrido o inadimplemento para adimplir com as respectivas obrigações, nos termos deste Contrato.
   2. Pagamento Sem Atualização Monetária e Demais Acréscimos: O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem todos os acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade de liquidar tais Obrigações Garantidas, continuando a Devedora e a Fiduciante em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.
   3. Procedimento de Intimação: O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:
      * + 1. A intimação será requerida, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis em caso de vencimento antecipado ou vencimento final sem quitação das Obrigações Garantidas, pela Fiduciária, ao oficial do serviço de registro de imóveis competente, indicando o valor vencido e não pago das Obrigações Garantidas, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais, observado o percentual garantido previsto no **Anexo B** por cada Imóvel;
          2. A diligência de intimação será realizada pelo oficial do serviço de registro de imóveis das circunscrições imobiliárias onde se localizam o Imóvel, podendo, a critério desse oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do serviço de registro de títulos e documentos da comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelos representantes legais da Fiduciante ou por procurador regularmente constituído;
          3. A intimação será feita à Fiduciante, aos seus representantes legais ou a procurador regularmente constituído, conforme aplicável, observada a possibilidade de intimação “por hora certa”, nos termos do parágrafo 3º-A e 3º-B, do artigo 26 da Lei 9.514, podendo ser notificado os vizinhos do Imóvel da Fiduciante ou o funcionário da portaria do referido Imóvel responsável pelo recebimento de correspondências quando, havendo suspeita motivada de ocultação, por duas vezes, o Oficial de Cartório de Registro de Imóveis ou o Oficial de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciados houver procurado a Fiduciante nos endereços indicados sem a encontrar;
          4. Se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo Oficial ou pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos responsável pela diligência e informado ao Oficial do Registro de Imóveis competente que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação do local onde está localizado o Imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital;
          5. A Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (a) entregando, em dinheiro, ao oficial do serviço de registro de imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (b) entregando ao oficial do serviço de registro de imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feito diretamente ao oficial do serviço de registro de imóveis competente. Na hipótese contemplada pela alínea “(b)” acima, a entrega do cheque ao oficial do serviço de registro de imóveis será feita sempre em caráter pro solvendo, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o oficial do serviço de registro de imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária.
          6. Purgada a mora perante o serviço de registro de imóveis, este Contrato se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias corridos seguintes, o Oficial entregará à Fiduciária a importância recebida, cabendo também à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão que tenha por objeto os Imóveis.
      1. Em não se tratando da hipótese de exigência imediata da totalidade das Obrigações Garantidas, eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Fiduciante juntamente com os demais débitos que eventualmente vencerem após a purgação da mora no serviço de registro de imóveis competente.
   4. Configuração da Mora: O não pagamento de qualquer valor devido pela Fiduciante, depois de devidamente comunicada nos termos supra, bastará para a configuração da mora.
   5. Consolidação da Propriedade: Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá a Fiduciária, mediante a apresentação do devido recolhimento do imposto sobre transmissão de bens imóveis (ITBI), requerer ao oficial do serviço de registro de imóveis que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Fiduciária, a propriedade plena do Imóvel, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos no presente Contrato.
      1. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Imóvel de sua propriedade por preço correspondente ao valor da dívida, nos termos do §2º-B do artigo 27 da Lei 9.514, somado aos encargos e despesas de que trata o §2º do artigo 27 da Lei 9.514, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos*, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do respectivo Imóvel, inclusive custas e emolumentos.
4. **LEILÃO EXTRAJUDICIAL**
   1. Alienação do Imóvel: Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, por força da mora, o Imóvel deverá ser alienado em leilão, pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei 9.514, conforme alterada, e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita, sendo possível, a exclusivo critério da Fiduciária, a realização de leilões individuais dos Imóveis ou de forma conjunta:
5. A alienação far-se-á sempre por público leilão e extrajudicialmente;
6. O primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias corridos, contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão pelo valor estabelecido definido no **Anexo B** ao presente Contrato;
7. Não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme inciso “(ii)”, acima, o Imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias corridos contados da data do primeiro leilão público, pelo valor das Obrigações Garantidas atualizados, com todos os encargos apurados até então e acrescidos da projeção do valor devido na data do segundo leilão e ainda das despesas, tudo conforme previsto no artigo 27, § 1º a 3º, da Lei 9.514, conforme alterada; e
8. Os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência endereçada aos endereços constante na Cláusula 9.1 abaixo acerca da data, local e horário de realização do leilão.
   * 1. A Fiduciária, já como titular da propriedade plena, transmitirá tal propriedade e a posse do Imóvel ao licitante vencedor.
     2. Caso o valor do Imóvel convencionado pelas Partes seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro leilão.
   1. Conceitos para Fins de Leilão: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:
      * 1. Valor do Imóvel é aquele mencionado na Cláusula 6.1 abaixo, incluído o valor das benfeitorias e acessões;
        2. Valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: (a) valor das Obrigações Garantidas, nele incluídas as prestações não pagas, atualizado monetariamente *pro rata die* até o dia do leilão bem como das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas, observado o percentual garantido por cada Imóvel; (b) despesas, serviços e utilidades referentes ao Imóvel, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (c) Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas ao Imóvel que a Fiduciária tenha pago e não tenham sido ainda reembolsadas pela Fiduciante, se for o caso; (d) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante; (e) imposto de transmissão que eventualmente tenha sido pago pela Fiduciária em decorrência da consolidação da propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; (f) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel em bom estado de manutenção e conservação, a menos que a Fiduciante já os tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente no leilão extrajudicial; (vii) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária; e (viii) taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor dos Imóveis, atualizado pela variação positiva apontada pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“**IPCA**”), e devida desde a data de alienação do Imóvel em leilão ou a data em que a Fiduciária ficar permanentemente com o Imóvel, após o segundo leilão, até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores vier a ser imitida na posse; e
        3. Despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros: (a) os encargos e custas com intimação, registros e a publicação de editais; (b) a comissão do leiloeiro; e (c) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato.
   2. Possibilidade de Segundo Leilão: Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor do Imóvel indicado na Cláusula 6.1 abaixo, será realizado segundo leilão; se superior ao valor da dívida, seja no primeiro leilão, seja no segundo, a Fiduciante desde já reconhece e aceita que o saldo residual decorrente da alienação do Imóvel será depositado na Conta Centralizadora da Securitização, em até 5 (cinco) dias após a alienação do Imóvel, e cedido fiduciariamente à Debenturista, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.
   3. Procedimentos do Segundo Leilão: No segundo leilão:
9. Será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas referente ao respectivo Imóvel conforme estabelecido no **Anexo B**, acrescido das despesas descritas na Cláusula 5.2. acima, e na legislação em vigor. Caso o valor da venda do Imóvel seja suficiente para quitação integral das Obrigações Garantidas, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária depositará o saldo residual decorrente da alienação do Imóvel na Conta Centralizadora da Securitização.
10. Poderá ser recusado pela Fiduciária o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor das Obrigações Garantidas referente ao respectivo Imóvel conforme estabelecido no **Anexo B**, executados juntamente com as despesas, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel, bem como o valor das Obrigações Garantidas, limitado ao respectivo percentual garantido será considerado extinto, e exonerada estará a Fiduciária da obrigação de restituição à Fiduciante de qualquer quantia. Liquidadas ou extintas as Obrigações Garantidas, observado o respectivo percentual garantido, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação do valor correspondente ao percentual garantido. Caso no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor necessário para quitação das Obrigações Garantidas, observado o respectivo percentual garantido, somente tal percentual será considerado extinto.
    * 1. Também serão extintas os respectivos percentuais garantidos se no segundo leilão não houver licitante, hipótese em que também se aplicará o disposto na Cláusula 5.4 no inciso “ii”, acima, conforme aplicável.
    1. Valor Superior a Importância a ser Restituída: Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, observado o respectivo percentual garantido, o saldo residual será cedido fiduciariamente à Debenturista até a quitação integral das Obrigações Garantidas. Uma vez quitadas integralmente as Obrigações Garantidas, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do respectivo recebimento, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante a ser oportunamente indicada à Fiduciária, observado o disposto do Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.
    2. Reintegração Judicial: Em não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do art. 37-A da Lei 9.514, e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária.
       1. Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos na presente cláusula estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as Partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos estabelecidos na presente cláusula.
       2. Responde a Fiduciante, em caráter solidário, pelo pagamento dos tributos e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o Imóvel, cuja posse tenha sido transferida para a Fiduciária, até a data em que a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, vier a ser imitido na posse do Imóvel.
11. **VALOR DE VENDA DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO**
    1. Valor de Avaliação: O valor de avaliação do Imóvel, na presente data, está descrito no **Anexo B** ao presente Contrato, com base nos laudos de avaliação, conforme relatório apresentado pela [•], CNPJ [•] (“**Valor de Avaliação**”).
       1. Observado o disposto na Cláusula 6.1.3 abaixo, o Valor de Avaliação do Imóvel apurado nos termos da Cláusula 6.1 acima, será utilizado como base comparativa para fins de venda em público leilão do Imóvel.
       2. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia pelo Agente Fiduciário dos CRI, o valor do Imóvel será considerado o valor mencionado no **Anexo** **B**, sem qualquer atualização monetária. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Fiduciante, contratar empresa especializada para avaliar o(s) bem(s) dado(s) em garantia a qualquer momento, sem exigência de Assembleia Geral de Titulares de CRI.
       3. Em caso de excussão desta Garantia, o valor dos Imóveis poderá ser atualizado com base em laudo de avaliação a ser elaborado para este fim específico, por empresa de avaliação contratada às expensas da Fiduciante e aprovada previamente em Assembleia Geral de Titulares de CRI, até a data de publicação do primeiro leilão público.
12. **OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA FIDUCIANTE**
    1. Obrigações Adicionais da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante obriga-se a:
       1. Assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária, tempestivamente, a seu exclusivo custo e despesas, todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para: (a) proteger os Imóveis; (b) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato; e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;
       2. Mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária, na qual declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções por escrito emanadas da Fiduciária para regularização das Obrigações Garantidas, para que este deixe de estar inadimplido ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída;
       3. Defender, às suas expensas, de forma tempestiva e eficaz, qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, a Alienação Fiduciária, os Imóveis, os Documentos da Operação (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures) e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;
       4. Autorizar a Fiduciária, através de qualquer terceiro por ele indicado, às expensas da Fiduciante, a qualquer momento a inspecionar os Imóveis e toda a documentação a eles relacionada;
       5. Obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações e licenças, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (a) para a validade e exequibilidade deste Contrato, dos Documentos da Operação, conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures, ou de qualquer instrumento relacionado ou acessório a tais instrumentos; (b) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (c) para a continuidade e cumprimento da Alienação Fiduciária;
       6. Manter a Alienação Fiduciária existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e contabilizá-la na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;
       7. Pagar pontualmente, todos os tributos, contribuições, inclusive encargos previdenciários e trabalhistas, e outras taxas governamentais ou não governamentais presente ou futuramente incidentes ou relativas à Alienação Fiduciária ou aos Imóveis;
       8. Dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
       9. Tratar qualquer sucessor da Fiduciária como se fosse signatário original deste Contrato, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos a ela nos termos deste Contrato, dos Documentos da Operação e/ou de qualquer instrumento relacionado ou acessório a tais instrumentos; e, quando requerido pela Fiduciária, celebrar aditamentos ao presente Contrato, com objetivo de incluir os referidos sucessores nos termos deste Contrato, devendo registrar tal aditamento conforme o disposto na Cláusula 3.1, ocasião em que o respectivo registro será realizado pela Fiduciante às custas da Fiduciária;
       10. Prestar e/ou enviar, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação enviada pela Fiduciária, todas as informações e documentos necessários à verificação de regularidade e excussão dos Imóveis;
       11. Não celebrar nenhum contrato que se possa restringir ou inibir os direitos da Fiduciária ou sua faculdade ou a possibilidade de ceder ou de outra maneira dispor dos Imóveis;
       12. Não ceder ou transferir, total ou parcialmente, a terceiros os direitos e obrigações, ou por qualquer forma alienar ou onerar os Imóveis, sem o prévio e expresso consentimento da Fiduciária;
       13. Recolher e apresentar, quando solicitado pela Fiduciária, os recibos comprobatórios dos pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, débitos condominiais, contribuições associativas ou foro, lançados ou que seja dívida própria dos Imóveis;
       14. Informar imediatamente à Fiduciária em caso de início de processo de desapropriação e/ou tombamento, total ou parcial, envolvendo o Imóvel;
       15. Manter os Imóveis em perfeito estado de uso e conservação, segurança e habitabilidade;
       16. Manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente Alienação Fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e os Imóveis livre e desembaraçados de todos e quaisquer Ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza. Para os fins deste Contrato, “**Ônus**” significa hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, 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;
       17. Usar os Imóveis de forma regular e compatível com a legislação federal, estadual ou municipal, especialmente no que pertinente à legislação de uso e ocupação do solo e de zoneamento dos Imóveis;
       18. Manter e preservar a titularidade válida e plena dos Imóveis, bem como sobre o direito real de garantia constituído nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos, mantendo-a em sua posse mansa e pacífica, livre e desembaraçada de quaisquer Ônus e de quaisquer ações de arresto, sequestro ou penhora e em perfeito estado de segurança e utilização;
       19. Cumprir com o disposto na legislação socioambiental e trabalhista em vigor aplicável à Fiduciante, para que a Fiduciante não utilize trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil (exceto pela contratação de aprendizes, nos termos da legislação aplicável);
       20. Notificar a Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI: (a) a respeito de qualquer acontecimento (incluindo, mas não limitado, a perdas em processos judiciais, arbitrais e/ou administrativos envolvendo a Fiduciante) que possa vir a depreciar ou ameaçar de forma relevante e que possa impactar a garantia prestada neste Contrato, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da ciência de tal acontecimento; e/ou (b) acerca de qualquer desapropriação, penhora, arresto ou qualquer medida judicial, arbitral e/ou administrativa de efeito similar que recaia sobre os Imóveis em até 2 (dois) Dias Úteis de referida ciência;
       21. [Não celebrar qualquer contrato de compra e venda, contrato de locação ou outro instrumento que possa prejudicar qualquer dos direitos da Fiduciária nos termos deste Contrato]; [**Nota:** A aplicabilidade deste item deve ser avaliada no caso concreto, mediante assembleia geral dos Titulares dos CRI]
       22. Garantir que a Fiduciária conste na apólice de seguro dos Imóveis, como beneficiária do sinistro total dos Imóveis, em até 30 (trinta) Dias Úteis da data da 2ª Integralização, sendo que a referida apólice deverá apresentar, pelo menos, cobertura para danos materiais em decorrência de incêndio, queda de raio, explosão, vendaval, furacão, ciclone, tornado e granizo, a qual deverá ser mantida até a liquidação das Obrigações Garantidas e, no caso de renovação da apólice, esta deverá ser enviada renovada à Fiduciária antes da data de vencimento da respectiva apólice de seguro em vigência; e
       23. Apresentar o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros do Imóvel devidamente atualizado dentro do prazo de 1 (um) ano a contar da data de assinatura do presente Contrato, conforme aplicável.
13. **DECLARAÇÕES E GARANTIAS**
    1. Declarações e Garantias: A Fiduciante presta, nesta data, as seguintes declarações à Fiduciária:
       1. Está devidamente autorizada a celebrar este Contrato e a cumprir com todas as obrigações previstas, tendo sido feitos todos os requisitos legais, contratuais, regulatórios e estatutários e necessário para tanto;
       2. A celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumidas pela Fiduciante;
       3. [A Fiduciante é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, bem como está devidamente autorizada a desempenhar a atividade descrita em seu objeto social]; [**Nota:** Item aplicável caso o Fiduciante seja pessoa jurídica]
       4. [As pessoas que a representam na assinatura deste Contrato têm poderes bastantes para tanto]; [**Nota:** Item aplicável caso o Fiduciante seja pessoa jurídica]
       5. [Os termos deste Contrato não infringem: (a) o seu estatuto social; (b) qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Fiduciante esteja sujeita; (c) qualquer ordem, decisão, sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Fiduciante e/ou qualquer de seus ativos; e (d) qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte, nem resultarão em: (d.i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos, (d.ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; e (d.iii) na criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo da Fiduciante, exceto por aqueles decorrentes deste Contrato]; [**Nota:** Item aplicável caso o Fiduciante seja pessoa jurídica]
       6. Este Contrato constitui uma obrigação legal, válida e vinculante da Fiduciante, exequível de acordo com os seus termos e condições, transferindo-se a propriedade fiduciária à Fiduciária após o registro desta Garantia;
       7. A Fiduciante é a única e legítima proprietária e possuidora, a justo título, dos Imóveis;
       8. Nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental, órgão regulatório ou terceiro (incluindo, mas sem limitação no que diz respeito aos aspectos legais, contratuais, societários e regulatórios), é exigido para o cumprimento de suas obrigações nos termos deste Contrato e para a constituição da Alienação Fiduciária;
       9. A Alienação Fiduciária não configura fraude contra credores, fraude à execução, fraude à execução fiscal ou, ainda, fraude falimentar;
       10. Não tem conhecimento da existência de qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Contrato;
       11. Os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, que impeçam, prejudiquem ou restrinjam a constituição, manutenção e execução desta Alienação Fiduciária ou os direitos da Fiduciária nos termos deste Contrato, exceto pela presente Garantia;
       12. Não é parte de qualquer termo de ajustamento de conduta ou termo de compromisso de cunho ambiental que tenha qualquer relação com o Imóvel;
       13. Não tem conhecimento da existência de qualquer atividade comercial que pudesse ser considerada de uso nocivo ou que pudesse ter contaminado o substrato do solo, seja por produtos tóxicos ou químicos, que pudessem colocar em risco o uso dos Imóveis, ou passível de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública;
14. O Imóvel não está localizado em área que, nesta data, a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado;
    * 1. Os Imóveis possuem todas as licenças relevantes, autorizações relevantes, permissões relevantes e/ou outorgas relevantes, sejam federais, estaduais e/ou municipais;
      2. O desenvolvimento e a construção do Imóvel foram, no melhor conhecimento da Fiduciante, devidamente aprovados por todos os órgãos públicos competentes, tendo o respectivo alvará de construção sido emitido de forma válida e legal, e a construção realizada em estrita observância ao projeto, às leis e regulamentos aplicáveis, inclusive no que se refere a zoneamento e lei de incorporação imobiliária;
      3. Não há qualquer acordo material, renúncia, entendimentos com qualquer inquilino, município ou qualquer outra autoridade, com relação ao Imóvel, que afetem adversamente, nesta data: (a) os direitos e prerrogativas outorgados à Fiduciária em virtude da Alienação Fiduciária constituída nos termos do presente Contrato; e/ou (b) a disponibilidade e/ou possibilidade de utilização regular do Imóvel para os fins previstos neste Contratoe nos demais Documentos da Operação; e/ou (c) a higidez, validade, exequibilidade e eficácia desta Alienação Fiduciária; e/ou (d) o direito de propriedade do Imóvel detido pela Fiduciante;
      4. A Fiduciante adquiriu os Imóveis de forma regular, possuindo sobre os Imóveis título bom, válido e negociável, tendo a Fiduciante integralmente cumprido todas as obrigações estabelecidas nos respectivos títulos aquisitivos;
      5. Não tem conhecimento acerca de: (a) qualquer ação de desapropriação ou de projeto de desapropriação ou decreto expropriatório que afete o Imóvel (b) quaisquer ações reipersecutórias e pessoais de qualquer natureza, incluindo civil, comercial, fiscal ou trabalhista ou relacionada a procedimento arbitral, proposta ou em curso contra si, que afetem ou que possam afetar o direito de propriedade sobre os Imóveis; (c) reclamações, ações civis públicas, processos, investigações e/ou reclamações, perante qualquer juízo, tribunal arbitral e/ou autoridade governamental, em relação a questões relacionadas à titularidade e/ou posse dos Imóveis; (d) processo de tombamento que recaia sobre o Imóvel, não sendo este preservado como patrimônio histórico, ambiental ou cultural, ainda que parcial, servidão de uso, inclusive na esfera federal e não está sujeito a domínio útil nem está inscrito junto à Secretaria de Patrimônio da União; e (e) processo de encampação ou confisco, adjudicação, ou mesmo declaração de interesse ou utilidade pública por qualquer autoridade governamental com ou sem o pagamento da respectiva indenização envolvendo os Imóveis;
      6. No seu melhor conhecimento, não há qualquer problema ou risco ambiental que afete ou possa afetar, de qualquer forma, o Imóvel, sendo certo que (a) o Imóvel possui todas as licenças, autorizações e cadastros ambientais, atualmente exigidos, necessários para a situação atual dos Imóveis, não tendo conhecimento da existência de impeditivos ou condicionantes à renovação das referidas licenças, autorizações e cadastros ambientais; (b) a operação do Imóvel não viola qualquer legislação ambiental ou as respectivas licenças, autorizações e cadastros ambientais; (c) não tem conhecimento de que o Imóvel não está incluído em área de preservação, nem está sujeito a quaisquer outras restrições de natureza ambiental; (d) não tem conhecimento de qualquer intervenção em área verde ou área especialmente protegida no Imóvel; (e) no seu melhor conhecimento, o gerenciamento dos resíduos líquidos e sólidos é realizado de acordo com a legislação aplicável; e (f) não tem conhecimento de que o Imóvel não abrigou e não abriga atividades potencialmente poluidoras, tais como, mas não se limitando a, aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, minerações, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis, bem como não sofreu qualquer intervenção que possa caracterizar o Imóvel ou seu entorno como área contaminada, área com potencial de contaminação ou área suspeita de contaminação, nos termos da legislação ambiental vigente;
      7. Não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato;
      8. As discussões sobre o objeto do presente Contrato foram conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
      9. Nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento de suas obrigações nos termos deste Contrato;
      10. A Fiduciante está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por eventuais descumprimentos que estejam em discussão nas esferas judicial e/ou administrativa, e cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade estejam suspensas;
      11. [Os Imóveis são segurados, tendo a apólice, cobertura para danos materiais em decorrência de incêndio, queda de raio, explosão, vendaval, furacão, ciclone, tornado e granizo, as quais deverão ser mantidas até a liquidação das Obrigações Garantidas, e, no caso de renovação da apólice, esta deverá ser enviada à Fiduciária para ciência antes da data de vencimento da respectiva apólice de seguro em vigência]; [**Nota:** Confirmar aplicabilidade no caso concreto]
      12. A Fiduciante está cumprindo as leis e regulamentos socioambientais a ela aplicáveis, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam em discussão nas esferas judicial e/ou administrativa, e cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade estejam suspensas; e
      13. Todos os tributos/impostos, taxas, despesas condominiais, conforme aplicável, que recaiam sobre o Imóvel, estão devidamente adimplidos.
      14. A Fiduciante, de forma irrevogável e irretratável, obriga-se a indenizar a Fiduciária por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) diretamente incorridos e comprovados pela Fiduciária em razão da falsidade, falta de complementação e/ou incorreção de qualquer das declarações prestadas neste Contrato.
      15. Sem prejuízo do disposto acima, a Fiduciante deverá notificar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a Fiduciária em caso de ciência de que quaisquer das declarações prestadas no presente Contrato eram total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas na data em que foram prestadas.
15. **DISPOSIÇÕES GERAIS**
    1. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

[Para a Fiduciante / Devedora

**CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.**

Rua Iguatemi nº 192, 25º andar

CEP 01451-010

São Paulo – SP

At.: [•]

Telefone: [•]

*E-mail*: [rc@allegrapacaembu.com](https://d.docs.live.net/131e7afd143457f8/1.%20Vectis/Operações/CRI%20Pacaembu/08.03%20-%20Revisão%20de%20Minutas/Escritura%20de%20Debêntures/rc@allegrapacaembu.com)]

[Para a Fiduciante]

**[•]**

[•]

At.: [•]

Telefone: [•]

*E-mail*: [•]]

Para a Fiduciária

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Santo Amaro nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição

CEP 04.506-000

São Paulo - SP

At.: Arley Custódia Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

*E-mail*: middle@truesecuritizadora.com.br e juridico@truesecuritizadora.com.br

* + 1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por telegrama 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.
  1. Não Prejuízo a Outros Direitos de Garantia: A garantia prevista neste Contrato será adicional e independente de quaisquer outras garantias prestadas ou que venham a ser prestadas em favor da Fiduciária, de modo que a Fiduciária poderá, a qualquer tempo, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, conjunta ou separadamente, em qualquer ordem, e quantas vezes forem necessárias, para os fins de amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas.
  2. Renúncia: A renúncia, por qualquer das Partes, a qualquer dos direitos e recursos nos termos deste Contrato somente será válida se formalizada por escrito, não se presumindo a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes deste Contrato. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba ao Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Fiduciante prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia ao mesmo, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
     1. As Partes reconhecem que a eventual renúncia de um direito ou recurso nos termos deste Contrato será interpretada restritivamente, e não será considerada como renúncia de qualquer outro direito ou recurso previsto neste Contrato, em lei ou em qualquer outro instrumento.
  3. Novação: A abstenção do exercício de qualquer direito ou faculdade assegurada por este Contrato ou pela legislação aplicável a qualquer das Partes, bem como a não exigência imediata do cumprimento de qualquer dos compromissos recíprocos aqui pactuados ou ainda a eventual tolerância para com eventuais atrasos no cumprimento de quaisquer das obrigações assumidas neste Contrato, por qualquer das Partes, constituir-se-ão em mera liberalidade da Parte que assim proceder e não significarão novação ou derrogação de qualquer cláusula deste Contrato tampouco precedente invocável pela outra Parte para obstar o cumprimento de suas obrigações.
  4. Nulidade Parcial: As Partes reconhecem que os direitos e recursos nos termos deste Contrato são cumulativos e podem ser exercidos separada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer outros direitos e recursos previstos em lei ou por qualquer outro contrato, de forma que a nulidade ou invalidade de qualquer das cláusulas contratuais aqui previstas não prejudicará a validade e eficácia das demais cláusulas e disposições deste Contrato.
  5. Autonomia das Disposições: Caso qualquer disposição do presente Contrato seja julgada inválida, ilegal ou inexequível nos termos da legislação aplicável, a disposição será considerada ineficaz apenas na medida de tal invalidade, ilegalidade ou inexequibilidade e não afetará quaisquer outras disposições do presente Contrato nem a validade, legalidade ou exequibilidade da disposição em questão em qualquer outra jurisdição. Na medida permitida pela legislação aplicável, as Partes, de boa fé, negociarão e celebrarão uma alteração ao presente Contrato a fim de substituir qualquer disposição julgada inválida, ilegal ou inexequível, nos termos da legislação aplicável, por uma nova que: (i) reflita sua intenção original; e (ii) seja válida, vinculante e exequível.
  6. Vigência: Todos os acordos, declarações e garantias objeto deste Contrato e dos Documentos de Operação permanecerão em pleno vigor até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.
  7. Anexos: Os documentos anexos a este Contrato constituem parte integrante e complementar deste Contrato.
  8. Despesas: A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas, de Serviço de Registro de Imóveis e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.
  9. Desapropriação do Imóvel: Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, ou qualquer outra medida de qualquer autoridade governamental ou de terceiro que resulte na perda, total ou parcial, da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização do Imóvel, durante a vigência deste Contrato, a Fiduciária, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo Poder Expropriante, calculado conforme disposto nos Documentos da Operação, salvo se as Obrigações Garantidas já tiverem sido totalmente quitadas.
     1. A Fiduciante envidará seus melhores esforços para fazer com que o pagamento da indenização de que trata o item acima seja realizado diretamente na Conta Centralizadora da Securitização pelo poder expropriante. Caso os valores sejam de qualquer outra forma recebidos pela Fiduciante, inclusive se depositados em conta corrente de titularidade da Fiduciante, referidos recursos deverão ser transferidos para a Conta Centralizadora da Securitização no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado de seu recebimento pela Fiduciante, sob pena de incidência de: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data do recebimento pela Fiduciante, até a data da efetiva transferência para a Conta Centralizadora da Securitização; e (ii) multa convencional, irredutível e não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor recebido pela Fiduciante, sem prejuízo do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Emissão. Nesta hipótese, a Fiduciante assumirá, nos termos do artigo 627 e seguintes da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, o encargo de fiel depositária dos valores assim recebidos, obrigando-se a transferi-los à Fiduciária nos termos desta cláusula.
     2. As Partes autorizam e determinam, desde já, que os Oficiais do Cartório de Registro de Imóveis procedam, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes da presente Alienação Fiduciária, isentando-os de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.
  10. Reforço: Nas hipóteses de (i) invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia do presente Contrato, declarada em sentença arbitral definitiva, decisão judicial ou administrativa de exigibilidade imediata para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo; (ii) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, a totalidade ou parte do Imóvel; e/ou (iii) constituição de ônus sobre o Imóvel por terceiro, exceto se a Fiduciante, em até 30 (trinta) dias contados da data do evento, obtiver medida judicial suspendendo o respectivo ônus, a Fiduciante deverá: (a) apresentar nova garantia imobiliária, satisfatória à Fiduciária, a seu exclusivo critério, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ocorrência do referido evento; e (b) tomar qualquer providência de acordo com a lei aplicável para a criação e o aperfeiçoamento da nova garantia, incluindo, sem limitar, as averbações, registros e notificações, conforme aplicável, nos termos descritos neste Contrato.
  11. [Apólices de Seguro: A Fiduciante obriga-se a (i) entregar à Fiduciária com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI via eletrônica (formato .pdf) das apólices de seguro no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados da data de celebração deste Contrato, constando a Securitizadora, na qualidade de Fiduciária dos Imóveis em garantia, como beneficiária das apólices de seguro; (ii) renovar, tempestivamente, as apólices de seguro, apresentando à Fiduciária com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI as apólices renovadas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu vencimento; e (iii) pagar, pontualmente, os prêmios devidos em relação ao seguro do Imóvel, apresentando à Fiduciária os comprovantes de pagamento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva solicitação]. [**Nota:** A aplicabilidade desta cláusula deverá ser analisada caso a caso e definida mediante assembleia geral dos Titulares dos CRI]
      1. [Na ocorrência de qualquer sinistro com relação aos Imóveis, bem como, de trânsito em julgado de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo, em sede de penhora, arresto ou sequestro ou qualquer medida administrativa de efeito similar, a Securitizadora, na qualidade de Fiduciária dos Imóveis em garantia, ficarão automaticamente sub-rogados no valor da indenização que vier a ser paga pela seguradora ou por quem de direito, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, e a Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, em causa própria, como condição do negócio objeto deste Contrato, e até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, nomeia a Securitizadora, na qualidade de Fiduciária dos Imóveis em garantia,, sua procuradora, com poderes para receber da seguradora ou de quem de direito o referido valor, a fim de destiná-lo à Conta Centralizadora da Securitização, em garantia das Obrigações Garantidas.] [**Nota:** A aplicabilidade desta cláusula deverá ser analisada caso a caso e definida mediante assembleia geral dos Titulares dos CRI]
  12. Aditamentos: Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre: (i) a correção de erros formais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da Oferta Restrita (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures); (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM ou pela B3; (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; (v) no caso de Reforço da Garantia, desde que as alterações ou correções referidas nos itens acima, não possam acarretar qualquer prejuízo ao Titulares de CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI; ou (vi) a celebração de aditamento a este Contrato em razão de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis para registro deste Contrato na matrícula do Imóvel, incluindo, se necessário a possibilidade de transformação deste Contrato em Escritura Pública, se assim exigido Cartório de Registro de Imóveis, desde que mantidos os mesmos termos e condições deste Contrato.
  13. Cessão e Transferência: A Fiduciante não poderá prometer, ceder ou transferir os direitos e obrigações decorrentes deste Contrato a quaisquer terceiros, a qualquer título, exceto se com o prévio e expresso consentimento da Fiduciária.
  14. Negócio Complexo: As Partes declaram que este Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica da Operação. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a Operação de Securitização.
  15. Securitização: O presente Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRl, estruturada para concessão de financiamento à Devedora, no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte da presente Alienação Fiduciária ora constituída, ou de qualquer outra garantia real, fiduciária ou fidejussória, constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Fiduciária de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída pela Fiduciante ou qualquer outra parte em favor da Fiduciária para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.
  16. Título Executivo Extrajudicial: As Partes desde já reconhecem que este Contrato constitui título executivo extrajudicial, para todos os fins e efeitos do artigo 784 do Código de Processo Civil.
  17. Execução Específica: Para os fins deste Contrato, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das Obrigações Garantidas, inclusive dos compromissos e obrigações decorrentes deste Contrato, nos termos do artigo 815 e seguintes do Código de Processo Civil.
  18. Mandato: Neste ato, a Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, a Fiduciária sua bastante procuradora, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, outorgando-lhe plenos poderes para tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários ao cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato.
  19. Assinatura Digital: Caso o presente Contrato venha a ser celebrada de forma digital, as Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado: (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil. Na forma acima prevista, o presente instrumento, pode ser assinado digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.
  20. Lei Aplicável: Este Contrato será regido e interpretado em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.
  21. Foro: Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Contrato, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

Firmam eletronicamente esta Escritura de Emissão de Debêntures, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de 2022.

(*Restante da página intencionalmente deixado em branco*)

\*\*\*

[assinaturas da Fiduciária, da Fiduciante e da Devedora, conforme aplicável e de 2 testemunhas]

**Anexo A**

(ao “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avença*s”)

**Descrição das Obrigações Garantidas**

*A tabela abaixo, que resume certos termos das Obrigações Garantidas, foi elaborada pelas Partes para atendimento à legislação aplicável. No entanto, a presente tabela não se destina a, e não será interpretada de modo a, modificar, alterar, ou cancelar e substituir os termos e condições efetivos das Debêntures e das demais Obrigações Garantidas ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da Fiduciária, nos termos do presente Contrato. As demais características das Debêntures e, consequentemente, das Obrigações Garantidas, estão descritas na Escritura de Emissão de Debêntures, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e com as quais declaram expressamente concordar.*

|  |  |
| --- | --- |
| **Valor Principal**: | R$ 170.000.000,00 (cento e setenta milhões de reais). |
| **Atualização Monetária**: | Não há. |
| **Remuneração Fixa**: | As Debêntures farão jus ao pagamento de juros remuneratórios incidentes sobre o valor nominal unitário ou o saldo do valor nominal unitário das Debêntures, conforme o caso, desde a primeira data de integralização das Debêntures ou da última data de pagamento das Debêntures, conforme o caso, até a data efetiva de pagamento de juros remuneratórios, correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, expressa na forma percentual ao ano (“**Taxa DI**”), calculada e divulgada diariamente pela B3 no informativo diário, disponível em sua página na *internet* (http://www.b3.com.br), acrescida exponencialmente de sobretaxa de 5,00% (cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos (“**Remuneração Fixa**”), a qual poderá ser alterada, observado o disposto na Cláusula 5.4 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, e serão devidos, mensalmente, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado das Debêntures, previstas na Escritura de Emissão de Debêntures. |
| **Eventos de Liquidez** | A ocorrência de qualquer dos seguintes eventos (“**Eventos de Liquidez**”):   * + - * 1. Cessão, venda, promessa de venda, alienação, transferência, permuta, mútuo, conferência ao capital, comodato, empréstimo, locação, dação em pagamento, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, presente ou futura, das cotas de emissão do Savona FIP que, porventura, a partir desta data, sejam transferidas pelos Cotistas para terceiros, exceto se referida transferência de cotas decorrer da quitação de mútuos ou de negócios celebrados entre os atuais Cotistas do Savona FIP e terceiros, antes da presente data e desde que de tal transferência não resulte em transação financeira entre os atuais Cotistas e os novos cotistas do Savona FIP;         2. Celebração de instrumento de alienação de “*naming rights*” de todo o Complexo do Pacaembu, cujo valor mínimo seja equivalente a, pelo menos, R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) anuais;         3. Celebração de: (i) qualquer instrumento de alienação de “*naming rights*” das seguintes áreas do Complexo do Pacaembu: (i.a) quadra de tênis; (i.b) piscina; (i.c) ginásio poliesportivo; (i.d) arena *e-sports*; (i.e) estádio de futebol; ou (ii) quaisquer contratos de mídia e/ou patrocínio para o Complexo do Pacaembu, cujos valores agregados somados sejam equivalentes a, pelo menos, R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) anuais. |
| **Remuneração Adicional:** | Mediante a ocorrência de um Evento de Liquidez, a Remuneração Fixa deverá ser acrescida de uma remuneração adicional, a partir do próximo Período de Capitalização, de tal forma que todo e qualquer valor recebido pelos Titulares dos CRI a título de: (i) Remuneração Fixa; (ii) amortização do Valor Nominal Unitário; e (iii) valor da Remuneração Adicional que representará uma remuneração all in aos Titulares dos CRI equivalente ao valor necessário para que a Remuneração Fixa passe a ser de 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa de 9,00% (nove por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos (“**Remuneração Adicional**” e, quando em conjunto com a Remuneração Fixa, doravante denominadas “**Remuneração**”). |
| **Periodicidade de Pagamento da Remuneração**: | A Remuneração será paga mensalmente, conforme tabela prevista no **Anexo 5.2** da Escritura de Emissão de Debêntures. |
| **Periodicidade de Pagamento da Amortização** | A amortização será paga mensalmente, conforme tabela prevista no **Anexo 5.2** da Escritura de Emissão de Debêntures. |
| **Prazo e Data de Vencimento**: | A data de vencimento das Debêntures será 15 de março 2027 (“**Data de Vencimento**”). |
| **Encargos Moratórios**: | Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial |
| **Vencimento Antecipado**: | As Debêntures poderão ser declaradas antecipadamente vencidas nas hipóteses indicadas na Cláusula 10 da Escritura de Emissão de Debêntures. |

\*\*\*

**Anexo B**

(ao “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avença*s”)

**Descrição dos Imóveis**

|  |  |
| --- | --- |
| **Município:** | [•] |
| **Registro de Imóveis:** | [•] |
| **Matrícula:** | [•] |
| **Proprietário:** | [•] |
| **Título e modo de aquisição:** | [•] |
| **Valor de Avaliação:** | [•] |
| **Percentual das Obrigações Garantidas:** | [•] |

\*\*\*

**Anexo C**

(ao “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avença*s”)

**Matrículas**

[•]

\*\*\*

**Anexo D**

(ao “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avença*s”)

**Certidões**

[•]

\*\*\*”

Anexo 4.12 (viii)

(ao *“Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.”*)

**Lista de Documentos da Auditoria Jurídica**

**Documentos dos Imóveis Oferecidos**

|  |  |
| --- | --- |
| **Imobiliário** | |
| **1.** | Títulos aquisitivos do Imóvel Oferecido, constantes da filiação vintenária, acompanhados das certidões das procurações, se for o caso de existirem |
| **2.** | Certidão vintenária de propriedade, com indicação completa dos atos de registro praticados, sua natureza, data, partes e título causal, bem como com negativa de ônus e alienações, expedida pelo cartório de registro de imóveis no máximo 30 dias antes de sua apresentação. |
| **3.** | Carnê do IPTU do exercício atual e comprovante de pagamento, incluindo a folha de rosto com os dados cadastrais do Imóvel Oferecido (área do terreno, área construída, valor venal, etc.) ou, na sua falta, certidão de dados cadastrais emitida pela Prefeitura Municipal |
| **4.** | Certidão negativa de tributos imobiliários e da Dívida Ativa expedida pela Prefeitura Municipal relativamente à inscrição cadastral do Imóvel Oferecido. |
| **5.** | Certificado de conclusão de obra (“Habite-se”), ou auto de regularização expedido pela Prefeitura do Município. |
| **6.** | No caso de Imóvel Oferecido localizados em condomínio, fornecer declaração de inexistência de despesas condominiais, firmada pelo síndico com firma reconhecida, acompanhada de cópia autenticada da respectiva ata de eleição. |
| **7.** | No caso de Imóvel Oferecido foreiro: (i) certidão de aforamento ou inscrição cadastral de ocupação; (ii) contratos de aforamento ou ocupação a ele relacionados; (iii) comprovante de pagamento do laudêmio e certidão autorizando a transação com o imóvel aforado (CAT) emitida pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU) em caso de Imóvel Oferecido aforado pela União ou órgão competente; (iv) certidão negativa de débitos patrimoniais (taxa de ocupação ou foro) emitida pelo órgão competente; e (v) comprovante de pagamento de foro ou taxa de ocupação dos últimos 5 anos. |
| **8.** | Certidão negativa expedida pela Prefeitura do local do Imóvel Oferecido, referente a multas administrativas que vinculem o Imóvel, se aplicável. |
| **9.** | Cópia dos documentos, contratos e acordos (e respectivos aditamentos) relacionados a quaisquer ônus ou gravames (reais, fiscais, legais ou outros), servidões, constrições, restrições, violações (a qualquer regulamentação, legislação ou documentos de qualquer esfera pública), obrigações, desapropriações, contingências e/ou documentos, contratos ou acordos que de qualquer forma afete o Imóvel Oferecido. |
| **10.** | Documento comprobatório fornecido por órgão público Municipal, Estadual ou Federal acerca da inexistência de projeto ou processo de desapropriação e tombamento do Imóvel Oferecido. |
| **11.** | Contratos que tenham por objeto a ocupação do Imóvel Oferecido por terceiros (locação, comodato, parceria, etc.) com seus respectivos aditivos, bem como a respectiva garantia, se for o caso. |
| **12.** | Auto de vistoria do corpo de bombeiros. |
| **Regulatório e Socioambiental** | |
| **1.** | Existem processos judiciais (ações civis públicas; ações indenizatórias) e/ou procedimentos administrativos (ex.: autos de infração; inquéritos civis; inquéritos policiais; termo de compromisso; termos de ajustamento de conduta) envolvendo questões socioambientais referentes ao Imóvel Oferecido? Se sim, informar os órgãos envolvidos, número do processo, valor envolvido e endereçamentos (ex.: se foi apresentada defesa administrativa/judicial ou se há um termo de ajustamento de conduta em andamento para reparação de eventual dano); se a conduta foi regularizada. Apresentar documentação comprobatória. |
| **2.** | Documento comprobatório da inexistência de projeto ou processo de tombamento, e/ou de sítios arqueológicos no Imóvel Oferecido, emitido pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (“IPHAN”), pelos órgãos estadual e municipal. |
| **3.** | Licenças e autorizações ambientais válidas para o desenvolvimento das atividades no Imóvel Oferecido. |
| **4.** | Certidão Negativa de Débitos que comprove a existência ou não de autos de infração expedida pelos órgãos estadual e municipal de controle ambiental. Caso conste algum apontamento apresentar cópias autenticadas de eventuais autuações, autos de inspeção e infração e compromissos firmados com órgãos ambientais. |
| **5.** | Certidões do Ministério Público Estadual e Federal referentes aos autos de infração e outros procedimentos investigatórios de natureza socioambiental. Caso conste algum apontamento, apresentar cópias autenticadas de eventuais autuações, autos de inspeção e infração e compromissos firmados com órgãos ambientais. |
| **6.** | A área em que está localizado o Imóvel Oferecido possui algum tipo de restrição de natureza socioambiental? Ou seja, em sua área está localizada alguma unidade de conservação e/ou em zona de amortecimento (federal, estadual, municipal); terra indígena; território quilombola; área de preservação permanente ou demais espaços especialmente protegidos (ex: área verde)? Se sim, apresentar autorizações/anuências emitidas pelos órgãos competentes. |
| **7.** | Existe algum passivo ambiental (ex.: áreas contaminadas; áreas embargadas) relacionado ao Imóvel Oferecido? Se sim, informar os órgãos envolvidos, valor em questão e endereçamentos (ex.: se questão foi regularizada). |
| **8.** | Estudos ambientais conduzidos na área (avaliações de áreas potencialmente contaminadas, avaliações referentes às áreas de preservação permanente). |
| **9.** | Certidão negativa de débitos e certidão negativa de embargo do IBAMA (em nome da proprietária do Imóvel Oferecido). |

Anexo 4.12 (viii)

(ao *“Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.”*)

**Documentos do Proprietário do Imóvel Oferecido**

|  |  |
| --- | --- |
| **Proprietário do Imóvel Oferecido** | |
| **1.** | Se pessoa jurídica, cópia do estatuto/contrato social, conforme aplicável, vigente e consolidado. |
| **2.** | Se pessoa jurídica, cópia dos atos societários referentes as respectivas eleições dos atuais membros da administração, devidamente registrados na Junta Comercial competente. |
| **3.** | Se pessoa física, cópia do RG e CPF. |
| **4.** | Se pessoa física, cópia da certidão de casamento. |
| **5.** | Se pessoa física, cópia do comprovante de residência, expedido com, no máximo, três meses de antecedência da data de apresentação do documento. |
| **6.** | Certidão negativa de débitos de tributos e contribuições federais, Dívida Ativa da União e débitos do INSS. Se a certidão for positiva ou positiva com efeitos de negativa, apresentar o relatório de diagnóstico fiscal fornecido pelo órgão emissor da certidão positiva. |
| **7.** | Certificado de regularidade do FGTS, expedida pela Caixa Econômica Federal. |
| **8.** | Certidões negativas de débito emitidas pela Secretaria da Fazenda Estadual e pela Procuradoria Geral do Estado do local da sede e do local da sede/domicílio do proprietário. |
| **9.** | Certidões de débito emitidas no âmbito Municipal e da Procuradoria Geral do Município (tributos mobiliários e imobiliários) do local da sede/domicílio do proprietário. |
| **10.** | Certidões dos cartórios de protesto, abrangendo os últimos 5 (cinco) anos. |
| **11.** | Certidões dos distribuidores cíveis (Justiça Estadual e Federal), de executivos fiscais (Justiça Estadual e Federal), pedido de falência, recuperação judicial e extrajudicial (Justiça Estadual) e da Justiça do Trabalho, abrangendo os últimos 10 (dez) anos. |
| **12.** | Certidão de débitos trabalhistas emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho (TST). |
| **13.** | Certidões do Ministério Público Federal, Ministério Público do Trabalho, Ministério Público Ambiental, Ministério Público do Consumidor e Estadual emitidas nas comarcas relativas à sede/ao domicílio do proprietário. |
| **14.** | Certidão dos distribuidores criminais da Comarca da sede/domicílio do proprietário. |
| **15.** | Relatório de advogados referentes aos apontamentos verificados nas certidões que podem prejudicar a constituição da garantia. |

Anexo 5.2

(ao *“Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.”*)

**Tabela de Amortização Programada e Remuneração**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Datas de Pagamento Debêntures** | **Remuneração** | **Amortização** | **Tai** |
| 18/abr/22 | Sim | Não | 0,0000% |
| 16/mai/22 | Sim | Não | 0,0000% |
| 15/jun/22 | Sim | Não | 0,0000% |
| 15/jul/22 | Sim | Não | 0,0000% |
| 15/ago/22 | Sim | Não | 0,0000% |
| 15/set/22 | Sim | Não | 0,0000% |
| 17/out/22 | Sim | Não | 0,0000% |
| 16/nov/22 | Sim | Não | 0,0000% |
| 15/dez/22 | Sim | Não | 0,0000% |
| 16/jan/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 15/fev/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 15/mar/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 17/abr/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 15/mai/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 15/jun/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 17/jul/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 15/ago/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 15/set/23 | Sim | Não | 0,0000% |
| 16/out/23 | Sim | Sim | 2,2063% |
| 16/nov/23 | Sim | Sim | 2,2454% |
| 15/dez/23 | Sim | Sim | 2,3064% |
| 15/jan/24 | Sim | Sim | 2,4093% |
| 15/fev/24 | Sim | Sim | 2,4390% |
| 15/mar/24 | Sim | Sim | 2,5102% |
| 15/abr/24 | Sim | Sim | 2,6047% |
| 15/mai/24 | Sim | Sim | 2,6653% |
| 17/jun/24 | Sim | Sim | 2,7300% |
| 15/jul/24 | Sim | Sim | 2,8575% |
| 15/ago/24 | Sim | Sim | 2,8947% |
| 16/set/24 | Sim | Sim | 3,0137% |
| 15/out/24 | Sim | Sim | 3,1401% |
| 18/nov/24 | Sim | Sim | 3,2162% |
| 16/dez/24 | Sim | Sim | 3,3962% |
| 15/jan/25 | Sim | Sim | 3,5293% |
| 17/fev/25 | Sim | Sim | 3,6142% |
| 17/mar/25 | Sim | Sim | 3,8637% |
| 15/abr/25 | Sim | Sim | 3,9747% |
| 15/mai/25 | Sim | Sim | 4,1949% |
| 16/jun/25 | Sim | Sim | 4,3365% |
| 15/jul/25 | Sim | Sim | 4,5913% |
| 15/ago/25 | Sim | Sim | 4,7725% |
| 15/set/25 | Sim | Sim | 5,0730% |
| 15/out/25 | Sim | Sim | 5,3464% |
| 17/nov/25 | Sim | Sim | 5,6531% |
| 15/dez/25 | Sim | Sim | 6,0769% |
| 15/jan/26 | Sim | Sim | 6,4757% |
| 18/fev/26 | Sim | Sim | 6,9328% |
| 16/mar/26 | Sim | Sim | 7,5588% |
| 15/abr/26 | Sim | Sim | 8,1472% |
| 15/mai/26 | Sim | Sim | 8,9254% |
| 15/jun/26 | Sim | Sim | 9,8381% |
| 15/jul/26 | Sim | Sim | 10,9150% |
| 17/ago/26 | Sim | Sim | 12,2852% |
| 15/set/26 | Sim | Sim | 14,1267% |
| 15/out/26 | Sim | Sim | 16,4950% |
| 16/nov/26 | Sim | Sim | 19,8338% |
| 15/dez/26 | Sim | Sim | 24,8417% |
| 15/jan/27 | Sim | Sim | 33,1871% |
| 15/fev/27 | Sim | Sim | 49,9129% |
| 15/mar/27 | Sim | Sim | 100,0000% |

Anexo 14.1

**Despesas *Flat***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Custos *Flats* |  | R$ |
| *Fee* da Securitizadora |  | 28.137,31 |
| Administração do CRI |  | 4.051,77 |
| Coordenador Líder |  | 150.000,00 |
| Escriturador e liquidante | | 450,20 |
| Registro de Valores Mobiliários (B3) | | 49.300,00 |
| Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3) | | 1.700,00 |
| Taxa Anbima |  | 3.136,00 |
| Custódia da CCI |  | 2.276,61 |
| Implantação e Registro de CCI | | 2.276,61 |
| Agente Fiduciário |  | 16.505,41 |
| Implantação Agente Fiduciário | | 3.414,91 |
| Rating |  | 0,00 |
| Auditoria do P.S |  | 3.241,42 |
| Distribuição |  | 0,00 |
| Assessor Legal |  | 0,00 |
| Fee de Distribuição |  | 0,00 |
| Fee de Originação |  | 0,00 |
| Taxa de fiscalização CVM | | 51.000,00 |
| - |  | 0,00 |
| Outros |  | 0,00 |
| **Total:** 315.490,23 | | |