**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 18ª (DÉCIMA OITAVA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA NA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA GAFISA S/A**

*celebrado entre*

**GAFISA S.A.** *na qualidade de emissora das Debêntures*

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*na qualidade de Debenturista*

São Paulo, 10 de dezembro de 2021

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 18ª (DÉCIMA OITAVA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA NA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA GAFISA S/A**

Pelo presente instrumento, de um lado,

1. **GAFISA S.A.**, sociedade anônima, com sede social na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº. 1.830, conjunto 32, 3º andar, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.147.952 (“Companhia” ou “Emissora”);

De outro lado,

1. **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Debenturista” ou “Securitizadora”);

Sendo a Companhia e a Debenturista doravante denominados em conjunto como “Partes”, e individual e indistintamente como “Parte”;

**CONSIDERANDO QUE:**

1. A Companhia tem por objeto social as atividades descritas na Cláusula 3.1 desta Escritura de Emissão (conforme abaixo definido);
2. A Companhia tem interesse em emitir debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada na espéciecom garantia real, para colocação privada, nos termos desta Escritura de Emissão (“Debêntures”), a serem integralmente subscritas pela Debenturista;
3. Os recursos decorrentes das Debêntures serão destinados exclusivamente a atividades da Companhia relacionadas ao desenvolvimento do mercado imobiliário, no curso ordinário dos seus negócios, na forma aqui prevista;
4. As Debêntures emitidas pela Companhia e subscritas pela Debenturista conferirão direito de crédito em face da Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão;
5. A Companhia se obriga, nos termos desta Escritura de Emissão, a pagar em favor da Debenturista, o Valor Total da Emissão (conforme abaixo definido), acrescido da Remuneração (conforme abaixo definido), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força desta Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados a esta Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários");
6. Enquanto titular dos Créditos Imobiliários, a Debenturista emitirá 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sob a forma escritural(“CCI”), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural”*(“Escritura de Emissão de CCI”), para que os Créditos Imobiliários sirvam de lastro para a emissão dos CRI (conforme abaixo definido);
7. 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 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 (“Agente Fiduciário dos CRI”) será contratada por meio do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários* da das *306ª e 307ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*" (“Termo de Securitização”) e acompanhará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão, nos termos da Cláusula 3.5 desta Escritura de Emissão;
8. A emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização dos Créditos Imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) aos quais esses Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro (“Operação de Securitização”); e
9. Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Oferta” e “Instrução CVM 476”), e serão destinados exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A e seus respectivos incisos e no artigo 9º-C da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, os quais, desde que subscrevam os CRI, serão considerados titulares de CRI.

Isto posto, as Partes vêm por meio desta, na melhor forma de direito, firmar o presente *Instrumento Particular de Escritura da 18ª (Décima Oitava) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada na Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Gafisa S.A.* (“Escritura” ou “Escritura de Emissão”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

# CLÁUSULA I - AUTORIZAÇÃO

* 1. **Autorização**
     1. A presente Escritura é firmada com base na deliberação da Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 09 de dezembro de 2021 (“RCA”), na qual foram deliberadas as condições da Emissão (abaixo definida), nos termos do artigo 20, (r), do Estatuto Social da Emissora e, conforme disposto no artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).
  2. **Autorização das Garantias**
     1. As Garantias (conforme definido abaixo) previstas nesta Escritura de Emissão e já celebradas nesta data, conforme o caso, foram devidamente aprovadas pelas Fiduciantes, conforme exigido nos respectivos Contratos Sociais de cada uma delas, da seguinte forma:

1. Alienação Fiduciária de Imóveis: por meio da assembleia geral da Upcon SPE 21 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Upcon SPE 21”), realizada em 09 de dezembro de 2021 (“Aprovação Upcon SPE 21”);
2. Alienação Fiduciária de Imóveis: por meio da reunião de sócios cotistas da Gafisa SPE 134 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Gafisa SPE 134”), realizada em 09 de dezembro de 2021 (“Aprovação Gafisa SPE 134”); e
3. Alienação Fiduciária de Imóveis: por meio da assembleia geral da Gafisa Propriedades, Incorporação, Administração, Consultoria e Gestão de Ativos Imobiliários S/A (“Gafisa Propriedades”), realizada em 09 de dezembro de 2021 (“Aprovação Gafisa Propriedades”, e em conjunto com a Aprovação Upcon SPE 21 e a Aprovação Gafisa SPE 134, as “Aprovações Fiduciantes”).

# 

# CLÁUSULA II - REQUISITOS

A presente emissão de Debêntures da Companhia (“Emissão”), para colocação privada será realizada com observância dos seguintes requisitos:

1. 1. **Inexigibilidade de Registro na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”)**
      1. A presente Emissão se trata de uma colocação privada de Debêntures, nos termos do artigo 52 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações, não estando, portanto, sujeita ao registro na CVM ou na ANBIMA.
   2. **Arquivamento na JUCESP e Publicação da Ata da RCA**
      1. A ata da RCA será devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Valor Econômico, nos termos do artigo 62, inciso I, e do artigo 289, da Lei das Sociedades por Ações.
      2. A Emissora compromete-se a **(i)** em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data da realização da RCA, enviar à Securitizadora comprovante do respectivo protocolo de inscrição na JUCESP; **(ii)** atender a eventuais exigências formuladas pela JUCESP de forma tempestiva; e **(iii)** enviar à Securitizadora 1 (uma) via original da ata de RCA no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis após a obtenção do referido registro.

* 1. **Arquivamento da Escritura na JUCESP**
     1. Esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão protocolados para registro na JUCESP, conforme disposto no artigo 62, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, pela Companhia, em até 5 (cinco) Dias Úteis da presente data ou da data do respectivo aditivo, salvo na hipótese de formulação de exigências pelos referidos órgãos, hipótese em que a Companhia deverá cumprir tais exigências no prazo legal aplicável.
     2. A Companhia compromete-se a **(i)** em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da assinatura desta Escritura ou de eventuais aditamentos, enviar à Securitizadora comprovante do respectivo protocolo de inscrição na JUCESP; **(ii)** atender a eventuais exigências formuladas pela JUCESP; e **(iii)** enviar à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) via original, ainda que assinada eletronicamente, desta Escritura de Emissão, bem como de eventuais aditamentos, devidamente registrados na JUCESP no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a obtenção do último dos referidos registros.
     3. Quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão deverão ser celebrados pelas Partes, e posteriormente arquivados na JUCESP, nos termos da Cláusula 2.3.1 desta Escritura de Emissão, e enviados à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 05 (cinco) dias a contar do efetivo registro. Sendo certo que após a distribuição e integralização de parte ou da totalidade dos CRI, somente poderão ser firmados aditamentos após aprovação dos titulares dos CRI, observado o disposto na Cláusula 2.3.4 abaixo.
     4. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação do Debenturista e/ou dos Titulares de CRI, sempre que: (i) tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, da B3 – Bolsa, Brasil, Balcão – Balcão B3 (“B3”), Registro de Cartório de Imóveis e/ou demais reguladores; (ii) 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 razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para o Patrimônio Separado, Securitizadora, Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI; (iv) envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; e (v) envolver modificações já permitidas expressamente nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação.
     5. A Securitizadora fica, desde já, autorizada e constituída de todos os poderes, de forma irrevogável e irretratável, para, em nome da Companhia, e às expensas desta, promover o registro desta Escritura de Emissão, ou de quaisquer de seus aditamentos, caso a Companhia não o faça no prazo determinado na Cláusula 2.3.2 acima.
  2. **Registro para** **Colocação e** **Negociação** 
     1. A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Debenturista, especificamente para os fins previstos na Cláusula 3.6 abaixo, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado.
     2. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.
  3. **Documentos da Operação e Titularidade das Debêntures**
     1. Para fins deste instrumento, são considerados “Documentos da Operação”: (i) a presente Escritura de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora (“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis Gafisa”); (iv) o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Upcon SPE 21 e a Securitizadora (“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis Upcon SPE 21”); (v) o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Gafisa SPE 134 e a Securitizadora (“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis Gafisa SPE 134”); (vi) o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Gafisa Propriedades e a Securitizadora (“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis Gafisa Propriedades” e, em conjunto com o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis Upcon SPE 21, e o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis Gafisa SPE 134, os “Instrumentos de Alienação Fiduciária”); (vii) o Termo de Securitização; (viii) o Boletim de Subscrição dos CRI; e (ix) os demais documentos referentes à Oferta dos CRI.
     2. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada por meio de documento emitido pelo Escriturador, conforme definido abaixo, e pelo “Boletim de Subscrição”, constante no Anexo VI desta Escritura.

# CLÁUSULA III - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

1. **Objeto Social da Companhia**

3.1.1. De acordo com o Estatuto Social da Emissora, seu objeto social é (i) a promoção e a incorporação de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, nestes últimos como construtora e mandatária; (ii) a alienação e aquisição de imóveis de qualquer natureza; (iii) a construção civil e a prestação de serviços de engenharia civil; e (iv) o desenvolvimento e a implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros.

1. **Número da Emissão**

3.2.1. A presente Escritura constitui a 18ª (décima oitava) emissão privada de debêntures da Companhia.

1. **Valor Total da Emissão**

3.3.1. O valor total da Emissão é de R$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definido) (“Valor Total da Emissão” ou “Valor de Principal”).

1. **Número de Séries**

3.4.1. A Emissão será realizada em série única.

1. **Destinação dos Recursos**

* + 1. Os recursos líquidos captados pela Emissora por meio da integralização das Debêntures serão utilizados, integral e exclusivamente, para o desenvolvimento do mercado imobiliário por meio do desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais listados no Anexo I desta Escritura de Emissão, a serem realizados pela Emissora, ainda que por meio de sociedades por ela controladas (“Destinação de Recursos” e “Empreendimentos Alvo”, respectivamente).
    2. A Emissora poderá alterar os percentuais indicados aos respectivos imóveis listados no Anexo I à presente Escritura como proporção dos recursos captados a serem destinados aos Empreendimentos Alvo, independentemente da anuência prévia dos Titulares dos CRI.
    3. A alteração dos percentuais indicados acima deverá ser precedida de aditamento a esta Escritura, bem como ao Termo de Securitização, independentemente da anuência prévia dos Titulares dos CRI.
    4. A Emissora estima, nesta data, que a destinação ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo I desta Escritura de Emissão (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes desta Escritura de Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Emissora de realizar a integral destinação de recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar esta Escritura de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação, sendo certo que, não sendo possível a realização da destinação em determinado Empreendimento Alvo por 2 semestres seguidos, deverá ser realizada assembleia geral para deliberação dos Titulares dos CRI para tal fim, e (ii) não será configurado qualquer Evento de Vencimento Antecipado desta Escritura de Emissão e nem dos CRI, desde que a Emissora comprove a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI.
    5. Durante a vigência das Debêntures, será facultado à Emissora a inserção de novos imóveis no rol de Empreendimentos Alvo, conforme descrito no Anexo I, desde que referida inserção seja aprovada pela Debenturista, mediante aprovação prévia pelos Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.
    6. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista na Cláusula 3.5.1 acima, até a Data de Vencimento (conforme definido abaixo), ou até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, sob pena de vencimento antecipado da presente Escritura de Emissão, sendo neste caso imediatamente exigíveis as obrigações da Companhia decorrentes desta Escritura de Emissão, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI e/ou qualquer notificação da Securitizadora nesse sentido. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de Resgate Antecipado Facultativo previstos nesta Escritura de Emissão, 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.
    7. Os recursos acima mencionados, se for o caso, serão transferidos para as Controladas da Companhia por meio de aporte de capital, adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das referidas Controladas, conforme o caso, ou por qualquer meio que esteja de acordo com o regulamento contábil que seja reconhecido pela CVM, para que tais Controladas realizem o pagamento dos referidos custos relacionados ao desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos Alvo. A comprovação da destinação dos recursos será realizada mediante apresentação da documentação societária registrada demonstrando a referida integralização do capital em até 01 (um) ano contado da celebração dos atos societários celebrados para esta finalidade, ou outra documentação comprobatória do meio utilizado para destinação dos recursos para as Controladas para fins de sua utilização nos Empreendimentos Alvo. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula, a Companhia se compromete a encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, contados a partir da assinatura desta Escritura, cópia do seu balancete comprovando a efetiva realização do aporte de capital, adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC nas referidas Controladas, ou do meio que esteja de acordo com o regulamento contábil e seja reconhecido pela CVM, para que tais Controladas realizem o pagamento dos custos relacionados aos Empreendimentos Alvo, bem como o extrato que evidencia a realização dos respectivos aportes e transferência de recursos.
    8. Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, a Emissora deverá enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para o Debenturista, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos desta Escritura, semestralmente no último dia dos meses de janeiro e julho, referentes aos semestres findos em dezembro e junho de cada ano, a partir da Data de Emissão, sendo o primeiro relatório devido em 30 de julho de 2022, até a alocação total do Valor Total da Emissão, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão para os Empreendimentos Alvo, observada a Destinação de Recursos, exclusivamente por meio de declaração na forma descrita no Anexo III, cujo primeiro relatório será devido em julho de 2022, devidamente assinado pelos representantes legais da Emissora, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos Alvo e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Alvo do respectivo semestre (“Documentos Comprobatórios”). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer Autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou ao Debenturista, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emissora deverá enviar cópias dos contratos que deram origem, notas fiscais e seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), faturas, extratos bancários, comprovantes de pagamento, demonstrativos contábeis da Emissora e/ou documentos relacionados, os quais deverão ser apresentados pela Emissora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor em caso de solicitação realizada por Autoridade. Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI ou a Debenturista a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações financeiras constantes dos Documentos Comprobatórios enviados pela Emissora.
    9. 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. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Emissora.
    10. O descumprimento das obrigações dispostas na presente Cláusula 3.5 (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos nesta Escritura) poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures, na forma prevista do inciso (b) da Cláusula 7.1 desta Escritura.
    11. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Emissora em razão do recebimento do preço de integralização das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.
    12. Uma vez utilizada a totalidade dos recursos das Debêntures para os fins aqui previstos, o que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI através da declaração da Companhia e nos termos da Cláusula 3.5.8 desta Escritura, a Companhia e o Agente Fiduciário dos CRI ficarão desobrigados com relação às comprovações e verificações de que trata a Cláusula 3.5.8 desta Escritura, exceto se em razão de determinação de Autoridades for necessária qualquer comprovação adicional.
    13. A destinação aqui prevista não foi e não será objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emissora ou de suas subsidiárias.
    14. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Alvo, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Emissora 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.
    15. A Emissora declara que é acionista ou sócio controlador, direta ou indiretamente, ou é sociedade controlada pelos sócios cuja destinação será realizada com os recursos das Debêntures, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle acima até que comprovada, pela Emissora, a integral utilização da parcela dos recursos destinados à respectiva sociedade no respectivo empreendimento imobiliário.
    16. Para fins desta Cláusula 3.5, compreende-se por “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, *trust*, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica (“Pessoa”), entidade ou órgão:

1. vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou
2. que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.
3. **Vinculação à Emissão de CRI**
   * 1. As Debêntures da presente Emissão serão vinculadas às 306ª e 307ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora, sendo certo que os CRI serão objeto da Oferta, nos termos da Instrução da CVM 476, de modo que os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI até os respectivos vencimentos e até que se complete a consequente liquidação integral destes (“Operação”). As Partes se comprometem a não onerar, de qualquer maneira, e não agir de forma que possibilite a modificação de qualquer característica dos Créditos Imobiliários, e reconhecem que, para consecução da Operação, é essencial que os Créditos Imobiliários permaneçam com suas características originais, conforme estabelecidas nesta Escritura de Emissão, sendo certo que eventual alteração dessas características poderá interferir no lastro dos CRI.
     2. Durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Arrecadadora (conforme abaixo definido) e, em até 2 (dois) Dias Úteis após a Data de Verificação, direcionados às contas correntes, abaixo descritas também de titularidade da Securitizadora (“Conta do Patrimônio Separado 306ª Série” e “Conta do Patrimônio Separado 307ª Série”, em conjunto denominadas simplesmente como “Contas dos Patrimônios Separados”), na proporção de 50% (cinquenta por cento) dos valores depositados:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Conta Corrente**  **306ª Série** | **Conta Corrente**  **307ª Série** | **Agência** | **Inst. Financeira** |
| 44256-1 | 44637-2 | 7307 | Itaú Unibanco S.A. |

* + 1. Os pagamentos recebidos da Companhia em relação aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data da liquidação integral. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como a Conta Arrecadadora e as Contas dos Patrimônios Separados, serão expressamente vinculados aos respectivos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a Conta Arrecadadora, as Contas dos Patrimônios Separados, os Fundos de Reserva e cada Alienação Fiduciária de Imóveis:

(i) constituem e/ou constituirão, conforme o caso, patrimônio separado que não se confunde com o patrimônio da Securitizadora (“Patrimônio Separado”);

(ii) manter-se-ão apartados do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais nos termos do Termo de Securitização;

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;

(v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35; e

(vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

* + 1. Exigências da CVM, da B3 ou entidade autorreguladora: Em decorrência do estabelecido nesta Escritura, a Companhia declara seu conhecimento de que a B3, a CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados poderá fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que a Companhia se compromete a colaborar com a Securitizadora e com o Agente Fiduciário dos CRI para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, pela CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora nas quais os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI.
    2. Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares de CRI, após a realização de uma Assembleia Geral de titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

# CLÁUSULA IV - CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

* 1. **Características Básicas**
     1. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a Data da Emissão das Debêntures será o dia 10 de dezembro de 2021 (“Data de Emissão”).
     2. Conversibilidade, Tipo e Forma: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados.
     3. Espécie: As Debêntures serão da espécie quirografária a ser convolada na espécie com garantia real, nos termos da Cláusula 5.1.1.4 e seguintes abaixo.
     4. Prazo e Data de Vencimento: As Debêntures terão prazo de vencimento de 2.177 (dois mil e cento e setenta e sete) dias corridos contados da Data Emissão, vencendo em 25 de novembro de 2027 (“Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado Facultativo, nos termos desta Escritura.
     5. Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).
     6. Quantidade de Debêntures Emitidas: Serão emitidas 85.000 (oitenta e cinco mil) Debêntures, totalizando R$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.
        1. É admitida a subscrição parcial das Debêntures, sendo que as Debêntures que não forem efetivamente subscritas e integralizadas serão canceladas pela Companhia.
        2. Na hipótese de subscrição parcial das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.1.6.1 acima, a presente Escritura de Emissão, assim como os demais Documentos da Operação que se fizerem necessários, serão aditados de forma a retificar a quantidade de Debêntures emitidas e o Valor Total da Emissão, sem necessidade de nova aprovação societária pela Companhia e/ou Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

* 1. **Remuneração** 
     1. As Debêntures não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado.
     2. As Debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido), correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de 1 (um) dia, *over extra-grupo*, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 – Bolsa, Brasil, Balcão (“B3”) no informativo diário disponível em sua página de Internet ([www.cetip.com.br](http://www.cetip.com.br)) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa equivalente a 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, *base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis* (“Remuneração”). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures desde a primeira Data de Integralização dos CRI, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula definida no subitem 4.2.2.1 abaixo.
        1. O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

Onde:

J = Valor da Remuneração devida em cada Data de Pagamento da Remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures na data da primeira integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento de Remuneração ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casa decimais sem arredondamento;

Fator de Juros = Fator de juros compostos pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Onde:

Fator DI = Produtório equivalente a 100% (cem por cento) das Taxa DI, desde a data da primeira integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento de Remuneração, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Onde:

n = Número de taxas DI over utilizadas;

k = Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n;

TDIk = Taxa DI over de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, formulada seguinte forma:

Onde:

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

Fator de Spread = Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

Onde:

Spread = 4,50 (quatro inteiros e cinquenta por cento);

dut = Número de dias úteis entre a data da primeira integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento de Remuneração anterior e a próxima Data de Pagamento de Remuneração.

Observações:

1. A taxa DI over deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
2. O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;
3. 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;
4. Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
5. O fator resultante da expressão deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
6. Para a aplicação de ““” será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, da Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que os dias 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis);
7. Excepcionalmente, na data do pagamento da primeira Remuneração deverá ser capitalizado ao “Fator de Juros” um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 1 (um) dia útil que antecede a data da primeira integralização dos CRI dos recursos *pro rata temporis* (“Prêmio”). O cálculo deste Prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do “Fator DI” e do “Fator Spread”, acima descritas. Exclusivamente para o efeito do cálculo do Prêmio, deverá ser utilizado o DI divulgado no 5º (quinto) dia útil imediatamente anterior à data da primeira integralização dos CRI.
   * 1. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pela Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.
        1. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência de Taxa DI”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados (i) do primeiro Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada pelo prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos ou (ii) do primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial, convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar, conforme quóruns estabelecidos no Termo de Securitização e em comum acordo com a Emissora e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures a ser aplicado, que deverá levar em conta as taxas que venham a ser adotada pelos agentes de mercado em operações similares (“Taxa Substitutiva”). Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e a Debenturista, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.
        2. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida Assembleia Geral não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures desde o dia de sua indisponibilidade.
        3. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e a Debenturista, a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, consequentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da decisão da Debenturista, pelo seu Valor Nominal Unitário não amortizado nos termos desta Escritura, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

* 1. **Pagamento da Remuneração**
     1. A partir da Data de Integralização, os valores devidos a título de Remuneração serão pagos mensal e sucessivamente, de acordo com as datas indicadas na tabela constante do Anexo II à presente Escritura (cada uma delas uma “Data de Pagamento da Remuneração”).
     2. Excepcionalmente, em até 2 (dois) Dias Úteis da primeira data de integralização, será devido pela Emissora à Debenturista um prêmio adicional, no montante equivalente a R$ 1.362.373,37 (um milhão, trezentos e sessenta e dois mil, trezentos e setenta e três reais e trinta e sete centavos) (“Prêmio Adicional”).
  2. **Amortização Programada** 
     1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures ou do Resgate Antecipado Facultativo, nos termos desta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário será amortizado mensalmente, conforme cronograma previsto no Anexo I desta Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 28 de dezembro de 2021 e o último, na Data de Vencimento (“Data de Pagamento do Principal” e, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração, “Datas de Pagamento").
     2. A amortização do saldo do Valor Nominal Unitário a ser calculado nos termos da fórmula abaixo, cujo resultado será apurado pela Debenturista (“Amortização Programada”):

*Aai = (VNb x TAi) x AMi*

*onde:*

Aai = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização Programada, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = conforme definido acima;

TAi = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo I abaixo desta Escritura de Emissão; e

AMi: Amortização mínima do i-ésimo período calculado com 8 (oito) casa decimais, com arredondamento, de acordo com a seguinte condicionante:

SDi: Saldo Devedor unitário no i-ésimo período, conforme valor informado na coluna “Saldo Devedor (SDi)” no Anexo II da presente Escritura de Emissão de Debêntures.

* + 1. A Amortização Programada, calculada nos termos acima previstos, deverá observar os seguintes percentuais mínimos:

1. Até o final do 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Emissão das Debêntures, no mínimo, 10% (dez por cento) do saldo devedor das Debêntures deverá ter sido objeto da Amortização Programada;
2. Até o final do 18º (décimo oitavo) mês contado da Data de Emissão das Debêntures, no mínimo, 20% (vinte por cento) do saldo devedor das Debêntures deverá ter sido objeto da Amortização Programada;
3. Até o final do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão das Debêntures, no mínimo, 30% (trinta por cento) do saldo devedor das Debêntures deverá ter sido objeto da Amortização Programada;
4. Até o final do 30º (trigésimo) mês contado da Data de Emissão das Debêntures, no mínimo, 40% (quarenta por cento) do saldo devedor das Debêntures deverá ter sido objeto da Amortização Programada;
5. Até o final do 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão das Debêntures, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do saldo devedor das Debêntures deverá ter sido objeto da Amortização Programada;
6. Até o final do 42º (quadragésimo segundo) mês contado da Data de Emissão das Debêntures, no mínimo, 60% (sessenta por cento) do saldo devedor das Debêntures deverá ter sido objeto da Amortização Programada;
7. Até o final do 48º (quadragésimo oitavo) mês contado da Data de Emissão das Debêntures, no mínimo, 70% (setentapor cento) do saldo devedor das Debêntures deverá ter sido objeto da Amortização Programada;
8. Até o final do 54º (quinquagésimo quarto) mês contado da Data de Emissão das Debêntures, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do saldo devedor das Debêntures deverá ter sido objeto da Amortização Programada;
9. Até o final do 60º (sexagésimo) mês contado da Data de Emissão das Debêntures, no mínimo, 90% (noventa por cento) do saldo devedor das Debêntures deverá ter sido objeto da Amortização Programada;
10. Até o final do 66º (sexagésimo sexto) mês contado da Data de Emissão das Debêntures, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do saldo devedor das Debêntures deverá ter sido objeto da Amortização Programada;
11. Até o final do 72º (septuagésimo segundo) mês contado da Data de Emissão das Debêntures, a totalidade do saldo devedor das Debêntures deverá ter sido objeto da Amortização Programada.
    * + 1. Caso, ao final de qualquer dos meses estipulados acima, algum dos percentuais mínimos de Amortização Programada previstos não tenha sido alcançado, a Emissora deverá realizar aporte direto, com recursos próprios, na Conta Arrecadadora, em montante suficiente ao cumprimento do percentual mínimo previsto para o respectivo mês, conforme lhe vier a ser informado pela Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação que a instar a tal providência.

* 1. **Local de Pagamento e Tributos**
     1. Os pagamentos devidos pela Companhia em decorrência desta Emissão serão efetuados mediante depósito na conta corrente nº 02794-1, agência 7307, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (“Conta Arrecadadora”) e, em até 02 (dois) Dias Úteis, transferidos às Contas dos Patrimônios Separados, conforme descrito na Cláusula 3.6.2 acima.
     2. Todos os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições, taxas ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais (“Tributos”), bem como quaisquer outros encargos que tenham ou venham a ter como fato gerador a presente Escritura, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar são de responsabilidade da Companhia e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescido de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer Tributos sobre esta Escritura, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos Tributos venham a ter como fato gerador esta Escritura, a Companhia será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Companhia deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

* 1. **Prorrogação dos Prazos**
     1. Para os fins desta Escritura, considera-se dia útil (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas nesta Escritura, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo (“Dia Útil” e, no plural, “Dias Úteis”).
     2. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista nesta Escritura, inclusive pela Debenturista, no que se refere ao pagamento do preço de subscrição das Debêntures, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se na data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos.

* 1. **Encargos Moratórios**
     1. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista nos termos desta Escritura ou a qualquer parte aqui prevista, os débitos em atraso ficarão sujeitos a (i) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e (ii) juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança (em conjunto, “Encargos Moratórios”).
  2. **Decadência dos Direitos aos Acréscimos**
     1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.7 acima, o não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Companhia, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado enviado pela Companhia à Debenturista com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de Remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.
  3. **Forma de Subscrição e Integralização**
     1. As Debêntures serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até cada Data de Integralização, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros. Conforme previsto no respectivo boletim de subscrição, a integralização das Debêntures será realizada de forma parcial ou total, na medida em que os CRI forem integralizados nas Contas dos Patrimônios Separados, conforme definido no Termo de Securitização (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente as Debêntures, uma “Data de Integralização”), e a transferência dos recursos à Companhia será realizada mediante o cumprimento das respectivas Condições Precedentes (ou dispensa do cumprimento pelos titulares dos CRI) previstas na Cláusula 4.10 abaixo, admitindo-se a integralização com ágio ou deságio.
     2. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista mediante a formalização da presente Escritura e a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição.
     3. As Debêntures subscritas que eventualmente não sejam integralizadas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Emissão serão canceladas, devendo-se celebrar aditamento a esta Escritura de Emissão e aos demais Documentos da Operação, se for o caso, no prazo de até 10 (dez) dias contados do término do prazo referido nesta Cláusula, sem necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI ou aprovação societária pela Companhia, para formalizar a quantidade de Debêntures efetivamente subscritas e integralizadas.
  4. **Condições Precedentes para Liberação de Valores à Companhia**
     1. A liberação do Valor Líquido, total ou - nas hipóteses previstas nos itens (v) e (ix) abaixo - parcialmente, referente à integralização das Debêntures à Companhia, será realizada após o atendimento, pela Companhia, das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes”), que estão sujeitas à verificação e/ou dispensa pela Securitizadora, observada a deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme previsto no Termo de Securitização:

1. Protocolo desta Escritura de Emissão na JUCESP, observado o previsto na Cláusula 2.3;
2. Protocolo das Aprovações Societárias na JUCESP, quando aplicável, observado o previsto na Cláusula 2.2.1 desta Escritura de Emissão;
3. Recebimento pela Securitizadora de documento emitido pelo Escriturador evidenciando a titularidade das Debêntures pela Debenturista;
4. Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, nos termos da lei e dos respectivos documentos constitutivos da Companhia e dos Fiduciantes, com exceção aos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis;
5. Prenotação dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, que deverão ter por objeto Unidades que estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou restrições de natureza pessoal ou real, ou que caso não estejam, a Companhia comprove a prenotação do pedido de baixa do referido ônus, gravame, dívida ou restrição concomitantemente com a comprovação da prenotação do pedido de registro dos respectivos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis, cujo valor total, calculado nos termos desta Escritura de Emissão, corresponda, no mínimo, ao valor equivalente a 140% (cento e quarenta por cento) do valor das Obrigações Garantidas líquido dos valores retidos em conta, excetuando aqueles retidos para fins de Fundo de Reserva, (“Razão Mínima de Garantia”); referida condição de comprovação da quitação e liberação, baixa, de eventuais ônus, gravames, dívidas ou restrições se aplica inclusive aos casos em que esteja em processamento perante o competente Cartório de Registro de Imóveis eventual pedido/prenotação de registro de ônus, gravames ou outras restrições;
6. Escrituração das Debêntures junto ao Escriturador e apresentação de documentos que comprovem referida escrituração;
7. Que as Debêntures estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização da transferência das Debêntures;
8. Registro do Termo de Securitização na Instituição Custodiante das CCI, conforme previsto no Termo de Securitização;
9. Emissão, subscrição e integralização da totalidade ou de parte dos CRI pelos investidores em montante suficiente para liberação do Valor Líquido correspondente, nos termos do percentual indicado no item (v) acima;
10. Finalização da auditoria legal (*due diligence*), incluindo, mas não se limitando à auditoria jurídica da Companhia, dos Fiduciantes e das Unidades envolvidas na Operação, com o recebimento pela Securitizadora de parecer jurídico dos assessores legais contratados para a Operação, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação, tudo em termos satisfatórios para a Securitizadora;
11. As declarações dadas pela Companhia, nos termos da Cláusula IX abaixo, bem como nos termos dos demais Documentos da Operação, permaneçam verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas e não tenham sido modificadas nas datas de liberação do Valor Líquido, o que será objeto de revalidação por declaração a ser prestada pela Companhia para a Securitizadora, de modo apartado e em cada data de liberação do Valor Líquido;
12. Inexistência de decisão por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, (i) o *Foreign Corrupt Practices Act of 1977*; (ii) a *Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*; (iii) o *UK Bribery Act 2010*; (iv) a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; (v) o Código Penal e (vi) Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme aplicável (“Legislação Anticorrupção e Antilavagem”), pela Emissora, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;
13. Recebimento pela Securitizadora de 1 (uma) via original assinada, ainda que eletronicamente, e protocolada nos cartórios competentes de todos os Documentos da Operação;
14. O cumprimento (ou dispensa do cumprimento pelos titulares dos CRI) da totalidade das condições precedentes previstas nos demais Documentos da Operação.
    * 1. Observado o previsto acima, poderá haver liberação parcial do Valor Líquido, a qualquer momento após a Data de Emissão, na proporção do valor total das Unidades objetos dos instrumentos de garantia efetivamente prenotados nos termos do item (v) da Cláusula 4.10.1 acima, ou do montante dos CRI efetivamente integralizado, nos termos do item (ix) acima da Cláusula 4.10.1, o que for menor, desde que seja observada a Razão Mínima de Garantia. Contudo, as Partes estabelecem que haverá o prazo de até 2 (dois) Dias Úteis entre a verificação do cumprimento das referidas Condições Precedentes e a efetiva liberação da parcela correspondente do Valor Líquido, observando-se, ainda, o montante mínimo de R$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) por parcela a ser liberada.
      2. O não cumprimento em até 90 (noventa) dias, contados da Data de Emissão, de todas as Condições Precedentes, a contar da Data de Emissão, observados os prazos específicos previstos nesta escritura, para que ocorra a primeira liberação do Valor Líquido, nos termos das Cláusulas 4.10.1 e 4.10.2 acima, acarretará no cancelamento das Debêntures e da rescisão dos demais Documentos da Operação sem ônus para as Partes, ressalvada a obrigação da Companhia de no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação da Debenturista neste sentido, pagar ou reembolsar, conforme o caso, a Debenturista de todos os custos e Despesas efetivamente incorridos pela Debenturista até a data da rescisão.
      3. Na hipótese prevista na Cláusula 4.10.3 acima, a Securitizadora, exclusivamente e no limite dos recursos do Patrimônio Separado ou dos recursos recebidos pela Companhia, deverá restituir aos respectivos investidores dos CRI a totalidade do valor de subscrição e integralização dos CRI, acrescido da Remuneração, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Integralização dos CRI até o resgate antecipado total dos CRI, e demais juros e encargos moratórios eventualmente previstos nesta Escritura. Os eventuais rendimentos auferidos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI em virtude do resgate antecipado total dos CRI, observado o previsto no Termo de Securitização, sem prejuízo da obrigação da Companhia realizar o pagamento de eventual saldo devedor.
      4. A Companhia desde já autoriza a Securitizadora a deduzir do Valor Total da Emissão a ser pago à Companhia os seguintes montantes (i) R$ 798.701,09 (setecentos e noventa e oito mil, setecentos e um reais, e nove centavos) referentes aos valores devidos a título de despesas à vista (*flat*) da Operação, conforme devidamente identificadas no Anexo IV desta Escritura (“Despesas *Flat*”), (ii) R$ 2.044.900,44 (dois milhões, quarenta e quatro mil e novecentos reais e quarenta e quatro centavos) para composição inicial de cada Fundo de Reserva, no montante total de R$ 4.089.800,88 (quatro milhões, oitenta e nove mil e oitocentos reais e oitenta e oito centavos), a ser recalculado mensalmente, conforme Cláusula 4.10.8 abaixo (“Valor Inicial do Fundo de Reserva”); e (iii) o valor correspondente ao Prêmio Adicional.
      5. Considerando a dedução dos valores relacionados às Despesas *Flat*, bem como os valores para a composição dos Fundos de Reserva e o valor correspondente ao Prêmio Adicional, conforme previsto na Cláusula 4.10.5 desta Escritura, o montante líquido a ser recebido pela Companhia será de R$ 78.181.469,08 (setenta e oito milhões, cento e oitenta e um mil, quatrocentos e sessenta e nove reais e oito centavos) (“Valor Líquido”), sendo certo que tal Valor Líquido poderá ser liberado pela Securitizadora à Companhia em parcelas, conforme previsto na Cláusula 4.10.2 acima, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (“TED”) para a conta corrente nº 107402-6, agência nº 0001, mantida junto à instituição financeira MÁXIMA S/A, de titularidade da Companhia (“Conta da Companhia”), em moeda corrente nacional, em até 02 (dois) Dias Úteis contados do cumprimento das respectivas Condições Precedentes.
         1. Para fins do disposto na cláusula acima, os valores relacionados às Despesas *Flat*, bem como os valores para a composição dos Fundos de Reserva e o valor correspondente ao Prêmio Adicional, serão deduzidos integralmente da primeira integralização das Debêntures.
      6. Mediante o recebimento pela Companhia da totalidade do Valor Líquido, as obrigações de pagamento da Securitizadora serão consideradas integralmente cumpridas, representando plena e geral quitação pela Companhia à Securitizadora por tais obrigações, nos montantes ali previstos, sendo certo que os comprovantes de depósito e compensação na Conta da Companhia serão considerados como recibos.
      7. Independentemente do acima mencionado, parte do valor da integralização ficará retido, previamente à liberação do Valor Líquido (na proporção de 50% (cinquenta por cento), em cada uma das Contas dos Patrimônios Separados, que estará afetado pelo respectivo Patrimônio Separado dos CRI (conforme previsto no Termo de Securitização), para a constituição dos fundos de reserva dos CRI, cujo valor total deverá, até a liquidação da totalidade das Obrigações Garantidas, conforme apurado em cada Data de Verificação, cobrir o montante equivalente a, cumulativamente (“Fundos de Reserva”):
15. 3 (três) parcelas subsequentes de Remuneração; e
16. 06 (meses) do valor total devido pela Companhia e as Fiduciantes a título de Condomínio e Imposto Predial Territorial Urbano sobre as Unidades (conforme abaixo definido) em estoque.
    * 1. Observado o previsto na Cláusula 4.10.9.1 abaixo, caso os Fundos de Reserva sejam utilizados, estes deverão (na medida do necessário) ser recompostos com recursos próprios da Companhia, até que atinjam cada Valor Inicial do Fundo de Reserva, a serem depositados em cada Conta do Patrimônio Separado em até 05 (cinco) Dias Úteis de comunicação da Securitizadora nesse sentido, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.1 abaixo.
         1. A verificação de valores correspondentes aos Fundos de Reserva será feita mensalmente pela Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis antes de Data de Pagamento (“Data de Verificação”).
         2. A Companhia se compromete a enviar à Securitizadora relatório contendo as informações mencionadas no item (b) da Cláusula 4.10.8 acima no prazo de 15 (quinze) dias contados da Data de Emissão e atualizado mensalmente, na Data de Verificação. Caso a Companhia não envie o referido relatório mensal em até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da Data de Verificação seguinte, serão utilizados os valores já conhecidos na respectiva Data de Verificação para fins de verificação dos Fundos de Reserva, até que a Companhia apresente as informações correspondentes atualizadas, observadas as penalidades e demais prazos de cura previstos nos Documentos da Operação para obrigações não pecuniárias.
         3. Após a constituição dos Fundos de Reserva, os valores a ele referentes poderão ser investidos pela Securitizadora em Investimentos Permitidos (conforme definido abaixo) que possuam alta liquidez.
      2. Em complemento ao disposto na Cláusula 4.10.5 desta Escritura, a Companhia se responsabiliza por todas as demais despesas a serem efetivamente incorridas pela Securitizadora em relação aos CRI (“Demais Despesas” e, em conjunto com as Despesas *Flat*, simplesmente “Despesas”), conforme descritas no Anexo IV, as quais serão reembolsadas pela Companhia à Securitizadora e/ou aos prestadores de serviços contratados no âmbito da Operação, conforme o caso, em até 05 (cinco) Dias Úteis do recebimento de comunicação neste sentido, incluindo, mas não se limitando a:
17. diante do disposto na Lei nº 9.514/97 e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, será devida à Securitizadora, durante todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) ao mês, líquido de impostos, atualizada mensalmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data de pagamento dos Créditos Imobiliários dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”);
18. (a) parcela única de registro da CCI no valor de R$ 2.000,00 (dois mil reais), devido no 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração da presente Escritura de Emissão; e (b) o valor trimestral de R$ 500,00 (quinhentos reais) a título de custódia das CCI, sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração da presente Escritura de Emissão, o que ocorrer primeiro, e os seguintes no mesmo dia dos trimestres subsequentes, a serem pagos à Instituição Custodiante das CCI conforme previsto na Escritura de Emissão de CCI, atualizados anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculados pro rata die, se necessário. A parcela única acima será, ainda, devida em caso de aditamento da CCI. Os valores previstos neste inciso (ii) deverão ser acrescidos dos impostos descritos na Cláusula 4.10.15 desta Escritura de Emissão. Não incluem as despesas de utilização dos sistemas, despesas extraordinárias necessárias e/ou incorridas em defesa do titular da CCI e dos CRI;
19. remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja em atuação, **(**i) à título de implantação, será devida parcela única de R$ 3.000,00 (três mil reais) devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira Data de Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura da presente Escritura, até o resgate total dos CRI; (ii) à título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas parcelas trimestrais de R$ 6.000,00 (seis mil reais) cada, cujo valor total corresponde a R$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais), para o acompanhamento padrão dos serviços de Agente Fiduciário, devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira Data de Integralização dos CRI e as demais a serem pagas nos anos subsequentes até o resgate total dos CRI; e (iii) R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) pela verificação da Destinação de Recursos de que trata a Cláusula 3.5 da Escritura de Emissão, devida a cada semestre, sendo a primeira devida em 30 de julho de 2022, e as demais nos semestres subsequentes até a utilização total dos recursos oriundos das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão. Os valores previstos neste inciso (iii) deverão ser acrescidos dos impostos descritos na Cláusula 4.10.15 desta Escritura de Emissão. Não incluem as despesas de utilização dos sistemas, despesas extraordinárias necessárias e/ou incorridas em defesa do titular da CCI e dos CRI. Caso não haja integralização dos CRI e a Oferta seja cancelada, serão devidas as 2 primeiras parcelas do item “ii” 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 totalidade da Destinação de 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 de Recursos;
20. nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Emissora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, de 01 de março de 2021, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Emissora 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, fica contratado e desde já ajustado que a Emissora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos;
21. as parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário;
22. a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários, caso estes não sejam quitados na data de seu vencimento, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal remuneração ou sua devolução, mesmo que parcial. Especialmente nos casos em que o Agente Fiduciário dos CRI for obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento, seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário dos CRI, fará jus a sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos;
23. as parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) de responsabilidade da fonte pagadora, e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
24. em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;
25. adicionalmente, a Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário dos CRI de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos nesta Escritura de Emissão e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (a) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto nesta Escritura de Emissão e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (b) despesas com conferências e contatos telefônicos; (c) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (d) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (e) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras do Empreendimento Alvo; (f) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; (v) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário dos CRI; (h) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, de 01 de março de 2021;
26. o ressarcimento a que se refere o item acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;
27. o Agente Fiduciário dos CRI poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (a) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (b) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento;
28. o Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora ou pelos investidores, conforme o caso;
29. no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conferências telefônicas, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que impliquem, à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. O valor máximo anual das horas trabalhas acima será de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), observado que os valores que sobejarem o referido teto acima descrito deverão ser objeto de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI;;
30. remuneração correspondente a R$ 37.500,00 (trinta e sete mil e quinhentos reais), líquida dos impostos, à Securitizadora pela coordenação e distribuição da Oferta Restrita, conforme prevista no Termo de Securitização, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;
31. em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida a Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R$ 600.00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução das garantias, (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (d) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo (“Relatório de Horas”);
32. em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, o valor mensal suficiente para fazer frente às despesas de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsadas à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta Restrita, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;
33. os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI agindo no interesses dos titulares de CRI;
34. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
35. remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
36. despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
37. despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais de titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
38. honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI agindo no interesse dos titulares de CRI;
39. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;
40. despesas com a contratação de agente de garantias da operação, responsável por realizar o acompanhamento da evolução das obras e do cumprimento do cronograma físico-financeiro dos Empreendimentos Alvo, conforme definido no Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis; e
41. quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.
    * 1. As Despesas, acima mencionadas, serão retidas dos valores a serem liberados e pagos diretamente pela Securitizadora, e caso os valores retidos não sejam suficientes poderão ser utilizados os recursos do Fundo de Reserva sujeito a recomposição nos termos da Cláusula 4.10.9 acima sendo certo que em caso de mora no pagamento de quaisquer das referidas despesas, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) *flat* sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados *pro rata die*.
      2. Observado o disposto nas Cláusula 4.10.6 e 4.10.8 desta Escritura de Emissão, fica desde já estabelecido que, até o atendimento das Condições Precedentes, ou ainda, até que o cumprimento de tais Condições Precedentes seja dispensado pelos titulares dos CRI, a Securitizadora não possui qualquer obrigação pecuniária perante a Companhia em relação aos valores correspondentes ao Valor Total da Emissão que estejam mantidos em depósito com a Securitizadora, incluindo, sem limitação, a obrigação de pagamento de qualquer remuneração ou correção monetária à Companhia sobre o Valor Total da Emissão ou o Valor Líquido. O limite de responsabilidade da Companhia pelo pagamento de Despesas e demais obrigações à Securitizadora, oriundas das transações previstas nesta Escritura, será equivalente ao valor subscrito e integralizado dos CRI até a ocorrência do evento que gerar a respectiva obrigação de pagamento da Companhia.
      3. Observado o disposto na Cláusula 4.10.8 desta Escritura de Emissão os valores que tenham sido retidos para composição do Fundo de Reserva, deverão ser investidos pela Securitizadora em títulos públicos federais, fundos de investimento de renda fixa com perfil conservador e que tenha seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa de emissão ou coobrigação de pessoa que seja considerada como de baixo risco de crédito, nos termos dos normativos das instituições reguladoras, com liquidez diária; certificados e recibos de depósitos bancários – CDBs/compromissadas, dentre outros valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa, de liquidez diária, do Itaú Unibanco S.A. (“Investimentos Permitidos”). Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis em cada Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Securitizadora, sendo que todo e qualquer rendimento oriundo da aplicação nos Investimentos Permitidos, líquido de impostos, e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, serão acrescidos aos valores devidos à Companhia.
      4. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, sendo certo que eventuais recursos existentes em cada Conta do Patrimônio Separado após a integral quitação das Obrigações Garantidas deverão ser devolvidos à Companhia.
      5. Tributos: As Despesas, sejam pagas diretamente pela Companhia ou por esta reembolsadas à Securitizadora, nos termos desta Escritura de Emissão, deverão incluir ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
      6. Ocorrendo impontualidade no pagamento da Taxa de Administração e/ou das demais despesas aqui previstas, será devido desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso.
    1. **Repactuação**
       1. Não haverá repactuação programada das Debêntures.
    2. **Publicidade**
       1. Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente publicados conforme venha a ser exigido nos termos da legislação aplicável, à época do acontecimento de tais eventos.
    3. **Comprovação de Titularidade das Debêntures**
       1. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada por documento emitido pelo Escriturador comprovando a titularidade das Debêntures pela Securitizadora.
       2. A Companhia se obriga a providenciar e enviar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 05 (dias) Dias Úteis contados da Data de Emissão das Debêntures, comprovante da escrituração das Debêntures junto à [identificar escriturador, se for o caso] (“Escriturador”), com a indicação da Securitizadora como titular da totalidade das Debêntures.
       3. Para todos os fins legais, as Debêntures serão adquiridas mediante a assinatura de Boletim de Subscrição.
       4. As Debêntures serão mantidas escrituradas junto ao Escriturador durante toda a sua vigência, com observância das normas legais e regulamentares pertinentes.
    4. **Liquidez e Estabilização**
       1. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.
    5. **Classificação de Risco**
       1. As Debêntures não serão objeto de classificação de risco (*rating*).

**CLÁUSULA V – GARANTIAS**

* 1. **Garantia Real**
     1. O fiel, pontual e integral cumprimento **(i)** da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor total de principal de até R$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais), acrescido de juros e Prêmio Adicional, conforme previsto nesta Escritura de Emissão, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força desta Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Debêntures, bem como **(ii)** de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias da Companhia e das Fiduciantes nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”), será garantido por alienação fiduciária dos imóveis identificados no Anexo V desta Escritura (“Unidades” e “Alienação Fiduciária de Imóveis”, respectivamente), a ser constituída pela Companhia e as Fiduciantes nos termos dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis celebrados nesta data por tais partes e a Securitizadora (“Garantias”).
        1. Uma vez constituídas as Garantias e registrados os respectivos instrumentos nos cartórios de Registro de Imóveis competentes, as Debêntures deixarão de ser da espécie quirografária e passarão a ser da espécie com garantia real.
        2. As Partes ficam, desde logo, autorizadas e obrigadas a celebrar, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção dos registros de todos os instrumentos das Garantias nos respectivos cartórios de Registro de Imóveis competentes, aditamento a esta Escritura de Emissão para unicamente formalizar a convolação da espécie das Debêntures de quirografária para com garantia real, sendo certo que não será necessária qualquer aprovação societária da Emissora para celebração do referido aditamento. O aditamento referido nesta Cláusula deverá ser levado a registro na JUCESP e no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, nos termos da Cláusula 2.3.3 acima.
        3. Vendas das futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo. A Securitizadora se obriga, neste ato, a comparecer como parte interveniente em cada um dos instrumentos que formalizarem a venda das futuras Unidades objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis em caráter definitivo a terceiros (“Adquirentes”), com a finalidade de liberar a garantia constituída sobre a respectiva Unidade objeto da referida venda, sendo certo que os recursos daí decorrentes deverão ser destinados para o cumprimento de todas e quaisquer obrigações devidas, conforme e de acordo com o observado o disposto na Cláusula 5.1.1.4; sendo certo, no entanto, que tal liberação das alienações fiduciárias, em qualquer hipótese, estará condicionada à utilização, pela Emissora e pelas Fiduciantes, de 90% (noventa por cento) do valor total do preço de venda contratado entre as Fiduciantes e o respectivo Adquirente, em recursos livres e disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, para o cumprimento de todas e quaisquer Obrigações Garantidas.
        4. A destinação dos valores da venda das Unidades para a Conta Arrecadadora deverá estar prevista na respectiva escritura definitiva de venda e compra das referidas Unidades e/ou em quaisquer outros instrumentos celebrados para fins da comercialização das Unidades, constando como conta para pagamento do valor de venda das Unidades a Conta Arrecadadora, devendo a Companhia comprovar, por meio de extratos a serem encaminhados por esta ou pelas Fiduciantes, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, o atendimento às condições elencadas na Cláusula 5.1.1.3 acima.
        5. A Emissora e as Fiduciantes se obrigam a efetuar o registro dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis de que sejam parte nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis no prazo indicado no item (ee) da cláusula 7.1 desta Escritura, sob pena de vencimento antecipado das obrigações assumidas no âmbito da Emissão.
        6. Razão de Garantia: O valor total das Unidades objeto das Alienações Fiduciárias de Imóveis cujos respectivos instrumentos tenham sido devidamente registrados junto aos cartórios de registro de imóveis competentes, deve representar, após 120 (cento e vinte) dias contados da presente data e, até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, no mínimo a Razão Mínima de Garantia.
        7. A verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia será realizada mensalmente pela Debenturista, com base no último relatório divulgado pela Gerenciadora (conforme abaixo definido), em cada Data de Verificação. No cálculo do valor de cada Imóvel para fins de verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia, a Gerenciadora considerará o preço médio do metro quadrado de venda de Unidades pertencentes ao mesmo Empreendimento Alvo que tenham sido vendidas nos 06 (seis) meses anteriores à respectiva Data de Verificação, sejam esses meses consecutivos ou não, conforme informado pela Emissora.
        8. No caso de um determinado Empreendimento Alvo ficar mais de 06 (seis) meses consecutivos sem registrar vendas, contados de qualquer Data de Verificação, a Emissora deverá apresentar à Gerenciadora um laudo de avaliação das Unidades pertencentes ao respectivo Empreendimento Alvo elaborado por empresa previamente indicada pela Debenturista, a seu exclusivo critério, cujos custos e despesas do respectivo laudo de avaliação deverão ser arcados pela Emissora. O laudo de avaliação terá um prazo de validade de até 12 (doze) meses.
        9. Os custos com a elaboração do laudo de avaliação mencionado na Cláusula5.1.1.8. acima, serão previamente aprovados pela Emissora, que não poderá rejeitá-los sem justificativa fundamentada. A aprovação ora mencionada, será dispensada nas hipóteses em que a Emissora não aprovar a elaboração do laudo sem apresentar justificativa fundamentada e/ou estiver inadimplente, cabendo à Debenturista, nestes casos, escolher a empresa avaliadora que elaborará o laudo.
        10. Caso em qualquer Data de Verificação, seja verificado o não cumprimento da Razão Mínima de Garantia, a Emissora deverá, com recursos próprios, amortizar extraordinariamente tantas Debêntures, incluindo o Valor Nominal Unitário, Remuneração e demais encargos moratórios nela previstos, quantas forem necessárias para reestabelecimento da Razão Mínima de Garantia, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Debêntures. Tal amortização extraordinária deverá ocorrer na Data de Pagamento do Principal imediatamente posterior à respectiva Data de Verificação, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado nos termos da Cláusula 7.1 abaixo.
        11. Destinação dos Recursos: Após a transferência dos recursos da Conta Arrecadadora para as respectivas Contas dos Patrimônios Separados na proporção de 50% (cinquenta por cento) dos valores depositados para cada Conta do Patrimônio Separado, em cada Data de Verificação, os recursos depositados na respectiva Conta do Patrimônio Separado, incluindo eventuais recursos oriundos no caso de excussão das Garantias, serão utilizados pela Securitizadora da seguinte forma e observada a seguinte ordem de pagamentos:

1. pagamento das Despesas, caso a Emissora não arque com tais custos;
2. pagamento da Remuneração devida na próxima Data de Pagamento, caso a Emissora não esteja adimplente com esta obrigação;
3. recomposição do respectivo Fundo de Reserva, caso necessário;
4. Pagamento de Amortização Programada nos termos da Cláusula 4.4 acima, caso necessário;
5. havendo recursos disponíveis, após a realização dos pagamentos acima previstos, a totalidade de tais recursos disponíveis será utilizada para amortização extraordinária do saldo devedor do Valor de Principal (“Amortização Extraordinária”).
   * 1. Será contratada empresa especializada para a prestação de serviços de gestão de recebíveis e monitoramento de garantias (“Gerenciadora”), o que inclui, mas não se limita, a auditoria dos compromissos de compra e venda a serem firmados em relação às Unidades, e ao acompanhamento dos aspectos fiscais, físicos e financeiros relacionados às Unidades (que abrangem, dentre outros, eventuais inadimplências, regularização e comercialização das futuras unidades autônomas, recolhimento de tributos etc.).
        1. Fica desde logo estabelecido que os termos e condições do contrato de prestação de serviços referido na Cláusula 5.1.2 acima serão aprovados de comum acordo entre a Emissora e a Debenturista, sendo certo que os custos e despesas relacionados à contratação da Gerenciadora serão arcados exclusivamente pela Emissora, sem quaisquer ônus para a Debenturista.
     2. Os Relatórios de Acompanhamento serão elaborados pela Gerenciadora, com base em informações fornecidas pela Emissora, e deverão ser apresentados para análise da Debenturista até o 21º (vigésimo primeiro) dia de cada mês (se não for Dia Útil, referido prazo deverá ser antecipado para o Dia Útil imediatamente anterior), contendo, no mínimo, as seguintes informações:
6. consolidação dos compromissos celebrados em relação às Unidades dos Empreendimentos Alvo;
7. levantamento de todas as movimentações financeiras no período, incluindo todos os pagamentos relativos as vendas das Unidades dos Empreendimentos Alvo e saldo a pagar;
8. vistoria de ocupação das Unidades dos Empreendimentos Alvo; e
9. cálculo da Razão Mínima de Garantia.
   * 1. A Emissora se compromete a fornecer para a Gerenciadora, até o 10º (décimo) dia de cada mês, sendo este Dia Útil, ou no Dia Útil imediatamente anterior, conforme o caso, as informações, relativas ao mês imediatamente anterior, necessária à produção de relatório de acompanhamento (“Relatório de Acompanhamento”), tais como, mas não se limitando, extratos bancários, relatórios gerenciais, demonstrativos contábeis, extrato de clientes, e quaisquer outras informações desde que solicitadas até o último dia do mês anterior à produção do Relatório de Acompanhamento.
     2. A Emissora permitirá acesso irrestrito aos Empreendimentos Alvo referentes às Unidades para que a Gerenciadora possa coletar informações necessárias à produção do Relatório de Acompanhamento.
        1. Caso a Emissora não envie as informações necessárias à produção do Relatório de Acompanhamento no prazo estabelecido e/ou de forma incompleta, ou restrinja acesso aos Empreendimentos Alvo de forma injustificada, a Debenturista, a seu exclusivo critério, poderá postergar as liberações do Valor Líquido, se aplicável.
        2. Caso a Gerenciadora identifique divergências ou irregularidades nas informações fornecidas pela Emissora, as Partes deverão, de comum acordo, estabelecer os parâmetros para correção imediata de tais divergências ou irregularidades.

# CLÁUSULA VI - RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA

* 1. **Resgate Antecipado Facultativo**
     1. A Companhia poderá realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (exclusive) contado da Data de Emissão ("Resgate Antecipado Facultativo"), mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido (i) das parcelas da Remuneração não pagas na data do Resgate Antecipado Facultativo e (ii) de prêmio em valor correspondente a 0,5% (cinco décimos por cento) do saldo devedor das Debêntures, calculado de acordo com a fórmula a seguir (“Prêmio de Resgate Antecipado Total”):

P = d /252 \* p \* (VNa)

onde:

P = prêmio do Resgate Antecipado Facultativo;

d = quantidade de Dias Úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo e a Data de Vencimento;

p = 0,50% (cinquenta centésimos por cento); e

VNa = Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento.

* + 1. O Resgate Antecipado Facultativo deverá ser formalizado por comunicação escrita enviada à Debenturista com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, devidamente assinada pelos representantes legais da Companhia, com, pelo menos, 90 (noventa) dias corridos de antecedência da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, informando (a) a sua intenção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo, (b) o valor do Resgate Antecipado Facultativo, que deverá ser equivalente ao saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures, acrescido da Remuneração *pro rata temporis* e do respectivo Prêmio (conforme definido abaixo), e (c) a data em que se efetivará o Resgate Antecipado Facultativo, sendo certo que, uma vez realizada a referida comunicação, esta terá efeito vinculante, e a não realização do Resgate Antecipado Facultativa será considerada para todos os fins como um descumprimento de obrigação pecuniária para efeitos da Cláusula 7.1(a) (“Notificação de Resgate Antecipado Facultativo”).
    2. Uma vez resgatadas e pagas as Debêntures, a Emissora cancelará as Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo.
  1. **Aquisição Facultativa** 
     1. A Companhia não poderá adquirir as Debêntures nos termos do parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações.

# CLÁUSULA VII - VENCIMENTO ANTECIPADO

1. 1. A Debenturista poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Companhia decorrentes desta Escritura de Emissão, sempre de forma não automática, ou seja, com a necessidade de aprovação em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas abaixo, e desde que tenha decorrido eventual prazo de cura e correção, conforme abaixo descrito (“Eventos de Vencimento Antecipado”):
2. inadimplemento, pela Companhia ou pelas Fiduciantes, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures e/ou prevista nesta Escritura de Emissão e/ou prevista nos demais Documentos da Operação, não sanado em 5 (cinco) Dias Úteis contado do descumprimento;
3. não cumprimento, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, aquelas relacionados à baixa de eventuais ônus nas Unidades objeto dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária nos respectivos prazos aplicáveis, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 30 (trinta) dias contados: (i) do recebimento de notificação escrita da Securitizadora para descumprimentos relacionados a envio de documentos; ou (ii) da data inicial prevista para o envio para as demais obrigações não pecuniárias;
4. invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de qualquer Alienação Fiduciária de Imóveis ou de quaisquer das obrigações da Companhia e/ou das Fiduciantes oriundas desta Escritura e/ou dos demais Documentos da Operação;
5. descumprimento da Destinação dos Recursos pela Emissora, nos termos constantes da Cláusula 3.5.1 desta Escritura de Emissão;
6. invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial desta Escritura de Emissão;
7. (i) decretação de falência da Companhia ou de qualquer das Fiduciantes, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência; (ii) pedido de autofalência formulado pela Companhia e/ou por qualquer Fiduciante; (iii) pedido de falência da Companhia e/ou de qualquer Fiduciante, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (iv) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Companhia e/ou de qualquer Fiduciante, independentemente do deferimento do respectivo pedido;
8. caso as Garantias, após constituídas, venham a se tornar, total ou parcialmente, inválidas, nulas, ineficazes ou inexequíveis exceto durante o período de suspensão no caso de deferimento do processamento da recuperação judicial da Companhia, conforme previsto no artigo 6º da Lei 11.101 de 9 de fevereiro de 2020, conforme alterada, bem como na hipótese de deterioração, depreciação ou perecimento dos bens objeto das Garantias, salvo se a Emissora apresentar novos imóveis a serem dados em garantia em substituição, reforço, às Garantias acima citadas, e desde que tais novos imóveis sejam aprovados em Assembleia Geral de Titulares de CRI.
9. inadimplemento, pela Companhia e/ou por qualquer de suas Controladas, de qualquer obrigação financeira, incluindo as obrigações pecuniárias assumidas no âmbito dos mercados financeiro e de capitais, no Brasil e/ou no exterior, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Companhia apurado na última demonstração financeira divulgada pela Companhia em relação à data em que se verificar referido inadimplemento, ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa, comprovadamente, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Companhia decorrentes desta Escritura, em qualquer caso, exceto se sanado ou se demonstrada sua não ocorrência até o Dia Útil imediatamente seguinte a data de sua ocorrência;
10. não recomposição, pela Emissora, da Razão Mínima de Garantia nos termos da Cláusula 5.1.1.7 acima;
11. vencimento antecipado de qualquer dívida da Companhia e/ou de qualquer de suas Controladas, incluindo as obrigações pecuniárias assumidas no âmbito dos mercados financeiro e de capitais, no Brasil e/ou no exterior, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Companhia apurado na última demonstração financeira divulgada pela Companhia, ou o seu equivalente em outras moedas, conforme o caso, exceto (a) pelos Contratos Particulares de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, celerados junto à Caixa Econômica Federal (a.1) em 30 de abril de 2013, relativamente ao empreendimento “Alpha Green Business Tower” (contrato nº 155552320110); (a.2) em 31 de julho de 2012, relativamente ao empreendimento imobiliário denominado “Americas Avenue Comercial Square” (contrato nº 155552238954); (a3) em 30 de dezembro de 2013, relativamente ao empreendimento imobiliário denominado “Axis Business Tower” (contrato nº 155552933581); (a.4) em 30 de abril de 2014, relativamente ao empreendimento imobiliário denominado “Gafisa Square Santo Amaro F1 – Gafisa Easy” (contrato nº 155553056982); (a.5) em 28 de junho de 2013, relativamente ao empreendimento imobiliário denominado “Targets Offices & Mall” (contrato nº 155552609333); ou (b) se sanado ou se demonstrada sua não ocorrência até o Dia Útil imediatamente seguinte a data de sua ocorrência;
12. descumprimento, pela Companhia e/ou por qualquer de suas Controladas, de qualquer decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão administrativa ou arbitral não sujeita a recurso que determine a realização de pagamento, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Companhia apurado na última demonstração financeira divulgada pela Companhia, ou o seu equivalente em outras moedas, conforme o caso, ou caso referido não pagamento, independentemente do valor da obrigação possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Companhia decorrentes desta Escritura, exceto se o inadimplemento for sanado ou se tal decisão, judicial ou arbitral, for extinta ou tiver sua eficácia suspensa no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de publicação da referida decisão;
13. se for protestado qualquer título de crédito contra a Companhia e/ou contra qualquer de suas Controladas em valor individual ou agregado igual ou superior a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Companhia apurado na última demonstração financeira divulgada pela Companhia, exceto se máximo de 3 (três) Dias Úteis de sua ocorrência, tiver sido validamente comprovado à Securitizadora que o(s) protesto(s) foi(foram): (a) cancelado(s) ou suspenso(s); (b) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro; ou (c) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo;
14. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia, de qualquer de suas obrigações assumidas nesta Escritura, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora;
15. caso a Companhia não apresente à Securitizadora, quando solicitado por escrito, com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, ou em menor prazo, caso assim exigido pelo respectivo órgão regulador/fiscalizador, quaisquer documentos comprobatórios de que os recursos oriundos das Debêntures foram empregados para o fim previsto nesta Escritura de Emissão, sendo que, em se tratando de documentos expedidos por órgãos públicos ou qualquer autoridade governamental, referido prazo deverá ser observado pela Companhia para apresentar o comprovante de solicitação do competente documento junto aos órgãos referidos;

1. se for comprovada a falsidade ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Companhia e/ou das Fiduciantes contida nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;
2. alteração do estatuto social da Companhia, que implique a concessão de direito de retirada aos sócios ou acionistas da Companhia em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Emissora previstas nesta Escritura;
3. redução de capital social da Companhia sem a prévia autorização dos Titulares de CRI, exceto se tal redução de capital visar a absorção de prejuízos;
4. resgate ou amortização de ações ou cotas distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Companhia, caso a Companhia esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias perante a Securitizadora e, consequentemente aos Titulares dos CRI previstas nesta Escritura de Emissão;

1. a realização de cisão, fusão, incorporação ou qualquer outra forma de reestruturação societária envolvendo a Companhia, que implique na diminuição de seu patrimônio líquido, sem anuência prévia da Securitizadora e/ou dos titulares dos CRI. Para todos os fins desta Escritura, qualquer reestruturação societária da Companhia para **(a)** incorporar, direta ou indiretamente, suas controladas, coligadas ou afiliadas; **(b)** cindir, fundir e incorporar sociedades (inclusive por meio de incorporação de ações), com atividades correlatas ou complementares da Companhia, inclusive aquelas promovidas para segregar atividades, isolar riscos ou expandir o atual mercado de atuação da Companhia; ou a incorporação da totalidade das ações de emissão da Companhia por outra companhia, desde que a sucessora permaneça com o capital aberto, estão previa e expressamente autorizadas, dispensando qualquer anuência prévia da Securitizadora e/ou dos titulares dos CRI desde que qualquer dos eventos indicados nas alíneas “a”, “b” ou “c” não implique na diminuição de seu patrimônio líquido em valor superior a 5% (cinco por cento) do seu atual patrimônio líquido;
2. desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental brasileira que afete todos ou substancialmente todos os ativos da Companhia e que cause um Efeito Adverso Relevante; Para fins da presente Escritura, “Efeito Adverso Relevante” significa a ocorrência de qualquer evento ou situação que possa causar alteração adversa e relevante nos negócios, nas condições econômicas, financeiras, reputacionais, socioambientais ou operacionais da Companhia e/ou na capacidade da Companhia de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura ou que resulte na perda pela Companhia e/ou por qualquer Controlada, da propriedade e/ou da possa direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades;
3. inadimplemento de quaisquer obrigações perante a Securitizadora, pecuniárias ou não, não sanadas no prazo de cura previsto especificamente para a obrigação em questão, se houver, assumidas por qualquer sociedade controlada, controladora, coligada ou sob controle comum da Companhia;
4. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades e que afetem de forma adversa a capacidade da Companhia e/ou de qualquer das Fiduciantes, para o cumprimento de suas obrigações estabelecidas na presente Escritura de Emissão, observada, em relação à Companhia e/ou qualquer das Fiduciantes, a possibilidade destes demonstrarem estar em trâmite discussão, judicial ou administrativa, contestando de boa-fé o ato que determinou a referida não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão;
5. caso não sejam cumpridas todas as Condições Precedentes dentro do prazo previsto nesta Escritura de Emissão ou não venham a serem dispensadas pelos Titulares dos CRI;
6. caso o respectivo Fundo de Reserva seja utilizado e não seja recomposto na forma prevista nesta Escritura ou caso a Emissora não realize a Amortização Extraordinária, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão;

1. questionamento judicial, pela Companhia e/ou pelas Fiduciantes, de quaisquer termos e condições desta Escritura de Emissão, dos demais Documentos da Operação e/ou seus aditamentos;
2. descumprimento de qualquer  obrigação socioambiental pertinente (a) à legislação e regulamentação relacionadas à saúde, à segurança ocupacional e ao meio ambiente, exceto por aqueles descumprimentos que estejam sendo questionados judicial ou administrativamente pela Emissora e para os quais seja obtido efeito suspensivo no prazo de até 15 (dez) Dias Úteis, bem como (b) ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo;
3. descumprimento de qualquer obrigação decorrente da Legislação Anticorrupção e Antilavagem;
4. não comprovação, pela Companhia ou pela respectiva Fiduciante, conforme o caso, do registro do correspondente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis, em até 60 (sessenta) dias contados de sua celebração, prorrogáveis pelo período de 30 (trinta) dias, desde que a Companhia comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente; e
5. alteração do objeto social da Companhia, conforme disposto em seu estatuto social vigentes na Data de Emissão, ressalvadas aquelas que não resultem na alteração das respectivas atividades principais.
   1. Para fins desta Escritura de Emissão, serão aplicadas as definições de controle no artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, sempre que houver referência a termos como “controle”, “controlada”, “controladora”, “coligada” e demais variações dos referidos termos.
   2. A Companhia obriga-se a notificar a Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis sobre a ocorrência e a data de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado que tenha ciência. Adicionalmente, a Companhia obriga-se a enviar à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente nos dias 30 de janeiro e 30 de julho de cada semestre, sendo o primeiro devido em 30 de janeiro de 2022, declaração atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários a comprovação dos eventos.
      1. A ausência da comunicação acima não impedirá a Securitizadora de deliberar sobre a ocorrência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado.
   3. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura (quando existentes), a Companhia ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial. No caso de ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, findo o prazo previsto para purgação da mora, sem que a mora tenha sido purgada, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI, observados os procedimentos descritos no Termo de Securitização, para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado ou não das Debêntures. Nos casos em que não houver possibilidade de cura, a convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI deverá se dar imediatamente após o conhecimento pela Companhia do Evento de Vencimento Antecipado.
   4. Na hipótese: (i) de não instalação da assembleia geral de titulares dos CRI, em primeira e segunda convocação, mencionada na Cláusula 7.4 acima, por falta de quórum; ou (ii) em caso de instalação e deliberação favorável ao vencimento antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures.
   5. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, a Companhia obriga-se a efetuar o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI, ou última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, em até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da data da declaração de vencimento antecipado das Debêntures.

# 

# CLÁUSULA VIII - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA COMPANHIA E DAS FIDUCIANTES

1. 1. Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Companhia obriga-se, ainda, a:
      1. Fornecer à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a partir da Data de Emissão, independentemente do período de carência previsto nesta Escritura:
2. até o 45º (quadragésimo quinto) dia após o encerramento de cada trimestre ou em até 05 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, balancete trimestral relativo ao respectivo trimestre, em relação aos períodos de 3 (três) meses encerrados em março, junho e setembro de cada ano;
3. semestralmente, nos dias 30 de julho e 30 de janeiro de cada ano, sendo a primeiro devida em 30 de janeiro de 2021, declaração atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários a comprovação dos eventos;
4. (i) em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento, informações a respeito de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, bem como (ii) em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento, quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente a habilidade da Companhia de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas perante o Debenturista;
5. em até 2 (dois) Dias Úteis, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pelo Debenturista, ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes; e
6. caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de solicitação.
   * 1. Proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor.
     2. Arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Debêntures e dos CRI, incluindo, mas não se limitando: (a) a todos os custos relativos ao registro dos CRI na B3; (b) ao registro e a publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura, seus eventuais aditamentos, da ata da AGE da Companhia; e (c) as despesas com a contratação dos prestadores de serviço contratados pela Debenturista em função da emissão dos CRI, tais como Agente Fiduciário dos CRI, instituição custodiante e registradora da CCI, agente de garantias, banco liquidante, escriturador e agência classificadora de risco, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário, desde que previamente aprovado pela Companhia.
     3. Manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil.
     4. Não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, em especial atos que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas, nos termos desta Escritura.
     5. Manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura, no que for aplicável.
     6. Disponibilizar anualmente as versões disponíveis de seu balanço patrimonial, de suas demonstrações financeiras do exercício e das demais demonstrações contábeis exigidas em leis, e conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em até 10 (dez) Dias Úteis, a contar da solicitação da Debenturista ou do Agente Fiduciário dos CRI.
     7. Pagar as importâncias relativas às obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão no dia em que se tornarem devidas.
     8. Cumprir as determinações referentes aos CRI emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas.
     9. Cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por aqueles regulamentos, leis, regras, e ordens questionados de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas.
     10. Comparecer a Assembleias Gerais de Titulares dos CRI sempre que solicitado e convocado nos prazos previstos no Termo de Securitização.
     11. Efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Companhia, conforme previsto nesta Escritura e nos Documentos da Operação.
     12. Manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à assinatura desta Escritura e dos demais documentos relacionados à Emissão de que seja parte, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas.
     13. Manter ou obter a dispensa e/ou protocolo de requerimento de todas as autorizações, alvarás e/ou licenças exigidas pelos órgãos competentes que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Companhia.
     14. Cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Companhia atue, bem como adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, conforme alterada pela Lei 10.165/2000 (“Política Nacional de Meio Ambiente”), estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão (“Legislação Socioambiental”).
     15. Proceder a todas as diligências exigidas para suas respectivas 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.
     16. Atuar em conformidade com a Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento da Legislação Anticorrupção e Antilavagem; **(b)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Companhia e/ou sua controladora; e **(c)** cumpre a Legislação Anticorrupção e Antilavagem na realização de suas atividades; assim como se obriga a informar, imediatamente, por escrito, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, detalhes de qualquer violação à Legislação Anticorrupção e Antilavagem.
   1. Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Companhia, obriga-se, ainda, a:
      1. Não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, em especial atos que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas, nos termos desta Escritura.
      2. Manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura, no que for aplicável.
      3. Pagar as importâncias relativas às obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão no dia em que se tornarem devidas.
      4. Cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos.
      5. Manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à assinatura desta Escritura e dos demais documentos relacionados à Emissão de que seja parte, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas.
      6. Manter ou obter a dispensa e/ou protocolo de requerimento de todas as autorizações, alvarás e/ou licenças exigidas pelos órgãos competentes que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas.

# 

# CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E GARANTIAS DAS PARTES

* 1. Declarações de Parte a Parte: Cada uma das Partes declara e garante à outra, conforme aplicável, que:

1. É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil, conforme aplicável;
2. Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar a presente Escritura de Emissão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas, conforme aplicável;
3. Esta Escritura de Emissão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
4. A celebração da presente Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações nela assumidas: **(i)**não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários, conforme aplicável; **(ii)**não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada, ou a que seus bens estejam vinculados; **(iii)**não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e **(iv)**não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou que seus respectivos controladores, controladas e coligadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial os Créditos Imobiliários;
5. Está apta a cumprir as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
6. Não depende economicamente uma da outra, exceto pela relação societária existente entre a Companhia e as Fiduciantes;
7. Não se encontra e seus representantes legais ou mandatários que assinam a presente Escritura de Emissão não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar a presente Escritura de Emissão, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
8. As discussões sobre o objeto desta Escritura de Emissão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
9. Foi assessorada por assessores legais, bem como é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração desta Escritura de Emissão;
10. Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta Escritura de Emissão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;
11. Os representantes legais ou mandatários que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão;
12. Não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos titulares dos CRI;
13. Todos os mandatos outorgados nos termos desta Escritura de Emissão o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
14. Está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei ou recebeu dilação dos prazos para o cumprimento destas obrigações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais por ela devidos de qualquer forma, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;
15. Está cumprindo irrestritamente com o disposto na legislação e regulamentação socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades estando todas elas válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;
16. Obriga-se a entregar à outra Parte, mediante solicitação neste sentido e em data razoavelmente requerida, os documentos solicitados para atualização daqueles já entregues, ou que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes, observado o disposto nesta Escritura;
17. Dará ciência desta Escritura e de seus termos e condições aos seus administradores e farão com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições; e
18. Comunicará à outra a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam comprometer, de maneira relevante, o pontual cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura.
    1. Declarações da Companhia: A Companhia declara e garante, ainda, à Debenturista, na data da assinatura desta Escritura, que:
19. As informações da Companhia relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Companhia e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;
20. A Companhia está cumprindo, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e/ou qualquer controlada da Companhia;
21. Não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Companhia, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Companhia ou em sua condição financeira ou vise a anular, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura e as Debêntures;
22. Esta Escritura constitui, e cada documento a ser entregue nos termos da presente Escritura constituirá, obrigação legal, válida, vinculante, eficaz e exigível da Companhia, exequível de acordo com seus termos e condições, podendo sua execução estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral;
23. Nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Companhia de suas obrigações nos termos da presente Escritura ou das Debêntures, ou para a realização da Emissão;
24. As demonstrações financeiras auditadas da Companhia referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, bem como as correspondentes demonstrações de resultado da Companhia referentes ao exercício e trimestres à época encerrados, apresentam, de maneira adequada a situação financeira da Companhia na aludida data e os resultados operacionais da Companhia referentes ao período encerrado em tal data. Tais informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente no período envolvido, e desde a data das referidas demonstrações financeiras, não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação envolvendo a Companhia, fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Companhia;
25. Tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração dos índices descritos nesta Escritura e a forma de cálculo da Remuneração, acordados por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;
26. As informações prestadas pela Companhia na data da assinatura desta Escritura são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes;
27. Cumpre e envida os melhores esforços para que suas afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as Legislação Anticorrupção e Antilavagem, bem como se abstém de praticar quaisquer 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;
28. Conhece e cumpre integralmente a Legislação Socioambiental;
29. Não omitiu, qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de conhecimento e que possa resultar em prejuízo dos investidores dos CRI;
30. Não possui conhecimento da existência contra si e suas respectivas afiliadas, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Legislação Anticorrupção e Antilavagem; e
31. Está ciente e de acordo com os termos da Resolução CMN n.º 4.571, de 26 de maio de 2017, conforme alterada, e desde já autoriza a Securitizadora e as demais empresas a ele ligadas ou por ele controladas, bem como seus sucessores, a consultar e registrar os débitos e responsabilidades decorrentes de operações de crédito que constem ou venham a constar em nome da Companhia no Sistema de Informações de Crédito (“SCR”) gerido pelo BACEN ou nos sistemas que venham a complementar ou a substituir o SCR
    1. Validade das Declarações: As declarações prestadas pela Emissora epelas Fiduciantes nas Cláusula 10.1 e 10.2 desta Escritura de Emissão, assim como nos demais Documentos da Operação, deverão ser válidas, verdadeiras, corretas e completas nesta data e nas datas de liberação do Valor Líquido.
    2. Fatos posteriores: A Companhia deverá comunicar a Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis após sua ciência sobre a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam fazer com que as declarações e garantias prestadas, nos termos desta Escritura de Emissão, pela Companhia, não sejam mais válidas, corretas, precisas ou completas.

# CLÁUSULA XI - DISPOSIÇÕES GERAIS

* 1. **Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários**
     1. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Securitizadora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação a Companhia previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes da Escritura de Emissão, bem como o saldo devedor atualizado das Debêntures, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na respectiva Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.
  2. **Ajuste dos Créditos Imobiliários Remanescentes**
     1. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Securitizadora diretamente à Companhia, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Securitizadora em conta corrente de titularidade da Companhia, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais desses rendimentos.
  3. **Comunicações**
     1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência das Debêntures:

Para a Companhia:

**GAFISA S.A.**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 3º andar, bloco 2, conjunto 32

Vila Nova Conceição, São Paulo -SP

CEP: 04.543-900

At.: Patrícia Almeida Pina Moraes e Luciano Cardoso dos Santos

E-mail: [lcsantos@gafisa.com.br](mailto:lcsantos@gafisa.com.br) e ppmoraes@gafisa.com.br

Para a Debenturista:

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92

Jardim Paulistano, São Paulo - SP

CEP: 01451-000

At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto e Gerência de BackOffice

Telefone.: 55 (11) 3074-4900

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

* + 1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.
    2. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário dos CRI, poderá ocorrer através do e-mail ger1.agente@oliveiratrust.com.br.
  1. **Divisibilidade**
     1. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.
  2. **Sucessão**
     1. A presente Escritura de Emissão é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusula, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.
  3. **Renúncia**
     1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Companhia prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Companhia nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
  4. **Custos de Registro**
     1. Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura e seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Companhia.
  5. **Securitização**
     1. As Partes declaram que esta Escritura de Emissão integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI. 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 emissão dos CRI.
  6. **Lei Aplicável**
     1. Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.
  7. **Irrevogabilidade** 
     1. Esta Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a esta Escritura somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.
  8. **Independência das Disposições da Escritura** 
     1. 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.
  9. **Título Executivo Extrajudicial**
     1. Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força desta Escritura poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes, desde já, reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial.
  10. **Guarda de Documentos**
      1. A Securitizadora será responsável pela guarda de uma via original desta Escritura de Emissão, recebendo a Instituição Custodiante uma cópia. A Securitizadora também será responsável pela guarda de uma via original de todos os Documentos da Operação devidamente registrados nos cartórios competentes.
  11. **Indenização**
      1. A partir da data de assinatura desta Escritura de Emissão, a Companhia se obriga a indenizar e manter a Securitizadora indene contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta ou indiretamente sofridos pela Securitizadora, originados desta Escritura de Emissão relacionados à: (i) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação; (ii) ação ou omissão dolosa ou culposa da Companhia, no que diz respeito ao cumprimento de suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação ou de qualquer forma relacionadas à esta Escritura de Emissão; e (iii) demandas, ações ou processos instaurados a fim de discutir: (a) os Créditos Imobiliários ou as Debêntures; ou (b) a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, exceto se tais demandas, ações ou processos relacionem-se a ato ou omissão da Securitizadora.
      2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.14.1 acima, a Companhia se obriga, ainda, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário 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 da presente Emissão de forma diversa da estabelecida nesta Escritura de Emissão, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância, ao Valor Total da Emissão (e não ao saldo devedor da emissão), acrescido (i) de juros remuneratórios; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.
      3. Sem prejuízo da obrigação assumida na Cláusula 11.14.1 desta Escritura de Emissão, a Companhia se obriga a fornecer os documentos e informações de que dispõem e que sejam necessários para defesa dos interesses da Securitizadora contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados na Cláusula 11.14.1 desta Escritura de Emissão.
  12. **Foro**
      1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos desta Escritura, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.
  13. **LGPD**
      1. Nos termos da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais-LGPD), as Partes e seus representantes legais, desde já autorizam-se mútua e expressamente o tratamento de dados pessoais fornecidos por qualquer delas no âmbito da presente Escritura, assim como autorizam uma à outra a fornecer seus dados à terceiros, sejam pessoas físicas, jurídicas, órgãos públicos ou privados, desde que legalmente necessário para cumprimento das cláusulas e condições desta Escritura.
  14. **Assinatura Digital**
      1. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.
      2. As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento digitalmente, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 10 de dezembro de 2021.

(*Restante da página deixado intencionalmente em branco.*)

(*Página 1/2 do* *Instrumento Particular De Escritura Da 18ª (Décima Oitava) Emissão De Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, Da Espécie Quirografária, a ser convolada na espécie com Garantia Real, Em Série Única, Para Colocação Privada da Gafisa S/A*)

|  |
| --- |
| **GAFISA S/A**  *Companhia* |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

|  |
| --- |
| **HABITASEC SECURITIZADORA S/A**  *Debenturista* |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

(*Página 2/2 do* *Instrumento Particular De Escritura Da 18ª (Décima Oitava) Emissão De Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, Da Espécie Quirografária, a ser convolada na espécie com Garantia Real, Em Série Única, Para Colocação Privada da Gafisa S/A*)

**TESTEMUNHAS:**

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

**ANEXO I**

**EMPREENDIMENTO ALVO**

**PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

| **Empreendimento** | **Proprietário** | **Cartório** | **Matrícula** | **Endereço** | **Percentual do valor estimado de recursos da emissão para o imóvel lastro** | **Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no imóvel lastro** | **Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos (R$)** | **Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Tonino Lamborghini | UPCON 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. | 4º Registro de Imóveis de São Paulo | 200.973 | Alameda Jaú, nºs 540, 550 e 554, e Rua Marília, nºs 61, 73, 83, 87 e 95, no Município de São Paulo - SP, 17º Subdistrito – Bela Vista, | 62,94% | R$ 53.500.000,00 | 0,00 | Não |
| Evolve Vila Mariana | UPCON 37 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA | 1º Registro de Imóveis de São Paulo | 7.243  21.296  21.295  126.899  87.343  61.354  30.189  98.808  42.483 | Rua Manoel de Paiva, 129 a 169 - Vila Mariana São Paulo - SP, 04106-020 | 37,05% | R$ 31.500.000,00 | 0,00 | Não |

**CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)** | | | | | | | | | | | | |
| **Imóvel Lastro** | **Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)** | **1º semestre** | **2º semestre** | **1º semestre** | **2º semestre** | **1º semestre** | **2º semestre** | **1º semestre** | **2º semestre** | **1º semestre** | **2º semestre** | **1º semestre** |
|  |  | **R$** | **R$** | **R$** | **R$** | **R$** | **R$** | **R$** | **R$** | **R$** | **R$** | **R$** |
| **Lamborghini** | **53.500** | **500** | **5.000** | **8.000** | **14.000** | **14.000** | **12.000** |  |  |  |  |  |
| **Evolve – Vila Mariana** | **31.500** | **500** | **2.000** | **10.000** | **11.800** | **7.200** |  |  |  |  |  |  |
|  | **R$ 85.000** | **R$ 1.000** | **R$ 7.000** | **R$ 18.000** | **R$ 25.800** | **R$ 21.200** | **R$ 12.000** | **R$ (.)** | **R$ (.)** | **R$ (.)** | **R$ (.)** | **R$ (.)** |

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

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral** | |
| **01 a 12 de 2018** | **R$ 384.493.377,55** |
| **01 a 12 de 2019** | **R$ 205.615.542,17** |
| **01 a 12 de 2020** | **R$ 436.808.374,15** |
| **Total** | **R$ 1.026.917.293,87** |

**ANEXO II**

**CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Período** | **Datas de Pagamento da Debênture** | **Saldo Devedor (SDi)** | **Taxa de Amortização (TAi)** | **Pagamento de Juros?** |
| Emissão | 10/12/2021 | 1.000,00000000 | 0,0000% | **-** |
| 1 | 29/12/2021 | 1.000,00000000 | 0,0000% | Sim |
| 2 | 27/01/2022 | 1.000,00000000 | 0,0000% | Sim |
| 3 | 23/02/2022 | 1.000,00000000 | 0,0000% | Sim |
| 4 | 29/03/2022 | 1.000,00000000 | 0,0000% | Sim |
| 5 | 27/04/2022 | 1.000,00000000 | 0,0000% | Sim |
| 6 | 27/05/2022 | 1.000,00000000 | 0,0000% | Sim |
| 7 | 28/06/2022 | 1.000,00000000 | 0,0000% | Sim |
| 8 | 27/07/2022 | 1.000,00000000 | 0,0000% | Sim |
| 9 | 29/08/2022 | 1.000,00000000 | 0,0000% | Sim |
| 10 | 28/09/2022 | 1.000,00000000 | 0,0000% | Sim |
| 11 | 27/10/2022 | 1.000,00000000 | 0,0000% | Sim |
| 12 | 28/11/2022 | 900,00000000 | 10,0000% | Sim |
| 13 | 28/12/2022 | 900,00000000 | 0,0000% | Sim |
| 14 | 27/01/2023 | 900,00000000 | 0,0000% | Sim |
| 15 | 24/02/2023 | 900,00000000 | 0,0000% | Sim |
| 16 | 29/03/2023 | 900,00000000 | 0,0000% | Sim |
| 17 | 26/04/2023 | 900,00000000 | 0,0000% | Sim |
| 18 | 29/05/2023 | 800,00010000 | 11,1111% | Sim |
| 19 | 28/06/2023 | 800,00010000 | 0,0000% | Sim |
| 20 | 27/07/2023 | 800,00010000 | 0,0000% | Sim |
| 21 | 29/08/2023 | 800,00010000 | 0,0000% | Sim |
| 22 | 27/09/2023 | 800,00010000 | 0,0000% | Sim |
| 23 | 27/10/2023 | 800,00010000 | 0,0000% | Sim |
| 24 | 28/11/2023 | 700,00008750 | 12,5000% | Sim |
| 25 | 27/12/2023 | 700,00008750 | 0,0000% | Sim |
| 26 | 29/01/2024 | 700,00008750 | 0,0000% | Sim |
| 27 | 27/02/2024 | 700,00008750 | 0,0000% | Sim |
| 28 | 26/03/2024 | 700,00008750 | 0,0000% | Sim |
| 29 | 26/04/2024 | 700,00008750 | 0,0000% | Sim |
| 30 | 28/05/2024 | 600,00017501 | 14,2857% | Sim |
| 31 | 26/06/2024 | 600,00017501 | 0,0000% | Sim |
| 32 | 29/07/2024 | 600,00017501 | 0,0000% | Sim |
| 33 | 28/08/2024 | 600,00017501 | 0,0000% | Sim |
| 34 | 26/09/2024 | 600,00017501 | 0,0000% | Sim |
| 35 | 29/10/2024 | 600,00017501 | 0,0000% | Sim |
| 36 | 27/11/2024 | 499,99994585 | 16,6667% | Sim |
| 37 | 27/12/2024 | 499,99994585 | 0,0000% | Sim |
| 38 | 29/01/2025 | 499,99994585 | 0,0000% | Sim |
| 39 | 26/02/2025 | 499,99994585 | 0,0000% | Sim |
| 40 | 27/03/2025 | 499,99994585 | 0,0000% | Sim |
| 41 | 28/04/2025 | 499,99994585 | 0,0000% | Sim |
| 42 | 28/05/2025 | 399,99995668 | 20,0000% | Sim |
| 43 | 26/06/2025 | 399,99995668 | 0,0000% | Sim |
| 44 | 29/07/2025 | 399,99995668 | 0,0000% | Sim |
| 45 | 27/08/2025 | 399,99995668 | 0,0000% | Sim |
| 46 | 26/09/2025 | 399,99995668 | 0,0000% | Sim |
| 47 | 29/10/2025 | 399,99995668 | 0,0000% | Sim |
| 48 | 26/11/2025 | 299,99996751 | 25,0000% | Sim |
| 49 | 29/12/2025 | 299,99996751 | 0,0000% | Sim |
| 50 | 28/01/2026 | 299,99996751 | 0,0000% | Sim |
| 51 | 25/02/2026 | 299,99996751 | 0,0000% | Sim |
| 52 | 27/03/2026 | 299,99996751 | 0,0000% | Sim |
| 53 | 28/04/2026 | 299,99996751 | 0,0000% | Sim |
| 54 | 27/05/2026 | 200,00007834 | 33,3333% | Sim |
| 55 | 26/06/2026 | 200,00007834 | 0,0000% | Sim |
| 56 | 29/07/2026 | 200,00007834 | 0,0000% | Sim |
| 57 | 27/08/2026 | 200,00007834 | 0,0000% | Sim |
| 58 | 28/09/2026 | 200,00007834 | 0,0000% | Sim |
| 59 | 28/10/2026 | 200,00007834 | 0,0000% | Sim |
| 60 | 26/11/2026 | 100,00003917 | 50,0000% | Sim |
| 61 | 29/12/2026 | 100,00003917 | 0,0000% | Sim |
| 62 | 27/01/2027 | 100,00003917 | 0,0000% | Sim |
| 63 | 24/02/2027 | 100,00003917 | 0,0000% | Sim |
| 64 | 29/03/2027 | 100,00003917 | 0,0000% | Sim |
| 65 | 28/04/2027 | 100,00003917 | 0,0000% | Sim |
| 66 | 26/05/2027 | 50,00001959 | 50,0000% | Sim |
| 67 | 28/06/2027 | 50,00001959 | 0,0000% | Sim |
| 68 | 28/07/2027 | 50,00001959 | 0,0000% | Sim |
| 69 | 27/08/2027 | 50,00001959 | 0,0000% | Sim |
| 70 | 28/09/2027 | 50,00001959 | 0,0000% | Sim |
| 71 | 27/10/2027 | 50,00001959 | 0,0000% | Sim |
| 72 | 26/11/2027 | 0,00000000 | 100,0000% | Sim |

**ANEXO III**

**MODELO DE DECLARAÇÃO DE COMPROVAÇÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

**[=]**

[CIDADE], [DATA]

À

**Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

A **GAFISA S.A.**, sociedade anônima, com sede social na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº. 1.830, conjunto 32, 3º andar, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.300.147.952 (“Companhia” ou “Emissora”), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, nos termos do item 3.5. do *Instrumento Particular de Escritura da 18ª (Décima Oitava) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada na Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Gafisa S.A.* (“Escritura” ou “Escritura de Emissão”), vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Debêntures acima foram utilizados durante o período acima, corresponde a R$ [•] ([•] reais) nos termos previstos na Cédula, conforme abaixo e conforme Documentos Comprobatórios anexos:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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** | | | | | | | | | | R$ [●] |
| **Valor total desembolsado à Emissora** | | | | | | | | | | R$ [●] |
| **Saldo a destinar** | | | | | | | | | | R$ [●] |
| **Valor Total da Oferta** | | | | | | | | | | R$ [●] |

A Emissora declara que é acionista ou sócio controlador, direta ou indiretamente, ou é sociedade controlada pelos sócios cuja destinação será realizada com os recursos desta Debênture, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle acima até que comprovada, pela Emissora, a integral utilização da parcela dos recursos destinados à respectiva sociedade no respectivo empreendimento imobiliário.

Atenciosamente,

**[.]**

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

**ANEXO IV**

**DESPESAS**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Custos de Emissão** | **Agente** | **Alíquota ou Valor** | **Tributos** | **Total Geral** | **% do Total** |
| Estruturação | Habitasec | R$ 37.500,00 | 12,15% | R$ 42.686,40 | 5,3% |
| Assessor Legal | Madrona | R$ 100.000,00 | 0,00% | R$ 100.000,00 | 12,5% |
| Coordenador Líder | Habitasec | R$ 12.500,00 | 12,15% | R$ 14.228,80 | 1,8% |
| Taxa de Registro de Base de Dados de CRI | ANBIMA | 0,004033% do CRI  (Piso: R$ 1.440,00 | Teto: R$ 2,880,00) | 0,00% | R$ 2.880,00 | 0,4% |
| Registro CRI | B3 | 0,0290% do CRI | 0,00% | R$ 19.550,00 | 2,4% |
| Registro CCI | B3 | 0,003% das CCI | 0,00% | R$ 2.550,00 | 0,3% |
| Registro da CCI | OT | R$ 2.000,00 | 16,33% | R$ 2.390,34 | 0,3% |
| Implantação do CRI | OT | R$ 3.000,00 | 16,33% | R$ 3.585,51 | 0,4% |
| Agente Fiduciário – 1a Parcela | OT | R$ 24.000,00 | 16,33% | R$ 28.684,12 | 3,6% |
| Instituição Custodiante - 1a Parcela | OT | R$ 2.000,00 | 16,33% | R$ 2.390,34 | 0,3% |
| Taxa de Administração do Patrimônio Separado - 1a parcela | Habitasec | R$ 5.000,00 | 0,00% | R$ 5.000,00 | 0,6% |
| Avaliação de Garantias | KGF | R$ 3.600,00 | 0,00% | R$ 3.600,00 | 0,5% |
| Avaliação de Garantias | Bpmol | R$ 3.500,00 | 0,00% | R$ 3.500,00 | 0,4% |
| VGI | VGI | R$ 6.000,00 | 0,00% | R$ 567.655,57 | 71,1% |
| **Total** |  |  |  | **R$ 798.701,09** | **100%** |
|  |  |  |  |  |  |
| **Custos de Manutenção** | **Agente** | **Valor** | **Tributos** | **Total Geral** | **% do Total** |
| Escrituração / Manutenção de CC / Auditoria / Contabilidade / Liquidante / Outros | Diversos | R$ 2.295,43 por mês | 0,00% | R$ 2.295,43 | 10,4% |
| Taxa de Administração do Patrimônio Separado | Habitasec | R$ 4.392,50 por mês | 12,15% | R$ 5.000,00 | 22,6% |
| Agente Fiduciário | OT | R$ 24.000,00 por ano | 9,65% | R$ 26.563,36 | 10,0% |
| Custódia das CCI | OT | R$ 2.000,00 por ano | 9,65% | R$ 2.213,61 | 0,8% |
| Escriturador Debêntures | OT | R$ 1.000,00 por mês | 9,65% | R$ 1.106,81 | 5,0% |
| Agente de Garantias | OT | R$ 1.200,00 por semestre | 9,65% | R$ 1.328,17 | 1,0% |
| Servicer | Monitori | R$ 10.000,00 por mês | 9,65% | R$ 11.068,07 | 50,1% |
| **Estimativa Total Mês** |  |  |  | **R$ 22.089,75** | **100,0%** |

**ANEXO V**

**IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE**

1. ***Cartório:* 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo;**
2. *Matrícula:* 120.658 (matrícula mãe);
3. *Endereço:* Avenida Professor Frederico Herman Junior, nº. 67 – Alto de Pinheiros, São Paulo, SP;
4. *Nome do Empreendimento:* “067 HERMANN JR”;
5. *Registro de Incorporação Imobiliária:* R.7 na matrícula nº. 120.658;
6. *Forma de aquisição:* Compra e Venda registrado sob nº. R.4, na matrícula 120.658 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo;
7. *Descrição das unidades autônomas e valores de referência:*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ***Unidade*** | **Matrícula** | ***Fração Ideal*** | ***Valor da futura unidade autônoma – 1º Leilão (R$)*** | ***Percentual de cobertura em relação às Obrigações Garantidas*** |
| 1 | Apartamento nº. 41 | 152.301 | 0,0440620 | R$ 5.881.970,00 | 7,58% |

1. ***Cartório:* 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo;**
2. *Matrícula:* 138.540 (matrícula mãe);
3. *Endereço:* Rua Paulistânia, nº. 215, Vila Madalena, São Paulo, SP;
4. *Nome do Empreendimento:* “SMART VILA MADALENA”;
5. *Registro de Incorporação Imobiliária:* R.3 na matrícula nº. 138.540 (matrícula mãe);
6. *Forma de aquisição: Compra e Venda, registrado sob nº. R.9 na* ***matrícula 88.746*** *do* 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; *Compra e Venda, registrado sob nº. R.5 na* ***matrícula 89.450*** *do* 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; *Compra e Venda, registrado sob nº. R.8 na* ***matrícula 89.449*** *do* 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; *Compra e Venda, registrado sob nº. R.4 na* ***matrícula 34.653*** *do* 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; *Compra e Venda, registrado sob nº. R.5 na* ***matrícula 89.452*** *do* 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo;
7. *Descrição das unidades autônomas e valores de referência:*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ***Unidade*** | **Matrícula** | ***Fração Ideal*** | ***Valor da futura unidade autônoma – 1º Leilão (R$)*** | ***Percentual de cobertura em relação às Obrigações Garantidas*** |
| 1 | Apartamento nº. 1501 | 150.789 | 0,0117400 | R$ 997.608,00 | 1,28% |
| 2 | Apartamento nº. 1506 | 150.792 | 0,0117400 | R$ 997.608,00 | 1,28% |
| 3 | Apartamento nº. 1512 | 150.796 | 0,0123450 | R$ 1.156.054,00 | 1,49% |

1. ***Cartório:* 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo;**
2. *Matrícula:* 413.177 (matrícula mãe);
3. *Endereço:* Rua José Homero roxo, nº. 165 e Avenida Interlagos, Campo Grande – Santo Amaro, São Paulo, SP;
4. *Nome do Empreendimento:* “BOSQUE MARAJOARA”;
5. *Registro de Incorporação Imobiliária:* R.6 na matrícula 413.177 (matrícula mãe);
6. *Forma de aquisição:* Compra e Venda, registrada sob nº. R.3 na matrícula 413.177 na 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo;
7. *Descrição das unidades autônomas e valores de referência:*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ***Unidade*** | **Matrícula** | ***Fração Ideal*** | ***Valor da futura unidade autônoma – 1º Leilão (R$)*** | ***Percentual de cobertura em relação às Obrigações Garantidas*** |
| 1 | Apartamento nº. 193A | 444.948 | 0,0024970 | R$ 396.193,00 | 0,51% |
| 2 | Apartamento nº. 193D | 445.200 | 0,0024970 | R$ 396.193,00 | 0,51% |

1. ***Cartório:* 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo;**
2. *Matrícula:* 47.599 (matrícula mãe);
3. *Endereço:* Rua José Maria Lisboa, nº. 330, Jardim Paulista, São Paulo, SP;
4. *Nome do Empreendimento:* “J330 JARDINS”;
5. *Registro de Incorporação Imobiliária:* R.18 na matrícula nº. 47.599 (matrícula mãe);
6. *Forma de aquisição:* Compra e Venda registrada sob nº. R.12 na matrícula nº. 47.559 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo;
7. *Descrição das unidades autônomas e valores de referência:*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ***Unidade*** | **Matrícula** | ***Fração Ideal*** | ***Valor da futura unidade autônoma – 1º Leilão (R$)*** | ***Percentual de cobertura em relação às Obrigações Garantidas*** |
| 1 | Apartamento nº. 31 | 200.192 | 0,031450 | R$ 1.976.228,00 | 2,55% |
| 1 | Apartamento nº. 32 | 200.193 | 0,031450 | R$ 1.976.228,00 | 2,55% |
| 1 | Apartamento nº. 41 | 200.194 | 0,031450 | R$ 1.976.228,00 | 2,55% |
| 1 | Apartamento nº. 42 | 200.195 | 0,031450 | R$ 1.976.228,00 | 2,55% |
| 1 | Apartamento nº. 161 | 200.218 | 0,051795 | R$ 3.221.536,00 | 4,15% |

1. ***Cartório:* 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo;**
2. *Matrícula:* 115.712 (matrícula mãe);
3. *Endereço:* Rua Manuel da Nóbrega, nº. 812, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, São Paulo, SP;
4. *Nome do Empreendimento:* “MN15 IBIRAPUERA”;
5. *Registro de Incorporação Imobiliária:* R.6 da matrícula nº. 115.712 (matrícula mãe);
6. *Forma de Aquisição: Compra e Venda, registrado sob nº. R.4 na* ***matrícula 38.514*** *do* 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; *Compra e Venda, registrado sob nº. R.10 na* ***matrícula 38.516*** *do* 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; *Compra e Venda, registrado sob nº. R.8 na* ***matrícula 38.515*** *do* 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; *Compra e Venda, registrado sob nº. R.3 na* ***matrícula 24.152*** *do* 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; *Compra e Venda, registrado sob nº. R.8 na* ***matrícula 38.517*** *do* 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; *Compra e Venda, registrado sob nº. R.4 na* ***matrícula 38.518*** *do* 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; *Compra e Venda, registrado sob nº. R.9 na* ***matrícula 71.289*** *do* 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; *Compra e Venda, registrado sob nº. R.6 na* ***matrícula 16.533*** *do* 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; *Compra e Venda, registrado sob nº. R.10 na* ***matrícula 18.756*** *do* 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; *Compra e Venda, registrado sob nº. R.9 na* ***matrícula 38.519*** *do* 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo;
7. *Descrição das unidades autônomas e valores de referência:*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ***Unidade*** | **Matrícula** | ***Fração Ideal*** | ***Valor da futura unidade autônoma – 1º Leilão (R$)*** | ***Percentual de cobertura em relação às Obrigações Garantidas*** |
| 1 | Apartamento nº 11 | 129.705 | 0,064734 | R$ 6.408.674,00 | 8,25% |
| 2 | Apartamento nº 21 | 129.706 | 0,065001 | R$ 6.446.566,00 | 8,30% |
| 3 | Apartamento nº 31 | 129.707 | 0,064774 | R$ 6.414.358,00 | 8,26% |
| 4 | Apartamento nº 41 | 129.708 | 0,065041 | R$ 6.452.250,00 | 8,31% |
| 5 | Apartamento nº 51 | 129.709 | 0,064774 | R$ 6.414.358,00 | 8,26% |
| 6 | Apartamento nº61 | 129.710 | 0,065041 | R$ 6.452.250,00 | 8,31% |
| 7 | Apartamento nº 91 | 129.713 | 0,064774 | R$ 6.414.358,00 | 8,26% |
| 8 | Apartamento nº 101 | 129.714 | 0,065041 | R$ 6.452.250,00 | 8,31% |
| 9 | Apartamento nº 131 | 129.717 | 0,064774 | R$ 6.414.358,00 | 8,26% |

1. ***Cartório:* 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul;**
2. *Matrícula:* 49.375 (matrícula mãe);
3. *Endereço:* Alameda Porcelana, nº. 185, esquina com o Passeio Faiança, São Caetano do Sul, SP;
4. *Nome do Empreendimento:* “MOOV ESPAÇO CERÂMICA”;
5. *Registro de Incorporação Imobiliária:* R.3 na matrícula nº. 49.375 (matrícula mãe);
6. *Forma de Aquisição: Compra e Venda registrado sob nº. R.3 nas matrículas nº. 34.192, 34.193, 34.194, 34.195 do* 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul;
7. *Descrição das unidades autônomas e valores de referência:*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ***Unidade*** | **Matrícula** | ***Fração Ideal*** | ***Valor da futura unidade autônoma – 1º Leilão (R$)*** | ***Percentual de cobertura em relação às Obrigações Garantidas*** |
| 1 | Apartamento nº. 163 | 55.083 | 0,002087 | R$ 465.065,00 | 0,60% |

1. ***Cartório:* 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo;**
2. *Matrícula: 210.408* (matrícula mãe);
3. *Endereço:* Rua José dos Reis, nº 600 e Rua Inácio, no 26º Subdistrito – Vila Prudente, São Paulo, SP;
4. *Nome do Empreendimento:* “MOOV ESTAÇÃO VILA PRUDENTE”;
5. *Registro de Incorporação Imobiliária:* R. 4 na matrícula nº. 210.408 (matrícula mãe);
6. *Forma de aquisição: Compra e Venda, registrado sob nº. R.7 na* ***matrícula 16.715*** *do* 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; *Compra e Venda, registrado sob nº. R.10 na* ***matrícula 29.512*** *do* 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; *Compra e Venda, registrado sob nº. R.5 na* ***matrícula 50.083*** *do* 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; *Compra e Venda, registrado sob nº. R.5 na* ***matrícula 62.888*** *do* 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; *Compra e Venda, registrado sob nº. R.7 na* ***matrícula 70.604*** *do* 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; *Compra e Venda, registrado sob nº. R.6 na* ***matrícula 92.535*** *do* 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; *Compra e Venda, registrado sob nº. R.6 na* ***matrícula 108.655*** *do* 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; *Compra e Venda, registrado sob nº. R.7 na* ***matrícula 170.872*** *do* 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; *Compra e Venda, registrado sob nº. R.9 na* ***matrícula 176.033*** *do* 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; *Compra e Venda, registrado sob nº. R.5 na* ***matrícula 176.034*** *do* 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo;
7. *Descrição das unidades autônomas e valores de referência:*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ***Unidade*** | **Matrícula** | ***Fração Ideal*** | ***Valor da futura unidade autônoma – 1º Leilão (R$)*** | ***Percentual de cobertura em relação às Obrigações Garantidas*** |
| 1 | Apartamento nº 164 | 237.987 | 0,0055780 | R$ 468.387,00 | 0,60% |

1. ***Cartório:* 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo;**
2. *Matrícula:* 191.620 (matrícula mãe);
3. *Endereço:* Avenida Inajar de Souza, nº. 1.137, na Vila Palmeira, no 4º Subdistrito – Nossa Senhora do Ó, São Paulo, SP;
4. *Nome do Empreendimento:* “MOOV FREGUESIA”;
5. *Registro de Incorporação Imobiliária:* Av. 1 na matrícula nº. 191.620 (matrícula mãe);
6. *Forma de aquisição:* Compra e Venda, registrada sob nº. R.6 na matrícula nº. 183.256 do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo;
7. *Descrição das unidades autônomas e valores de referência:*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ***Unidade*** | **Matrícula** | ***Fração Ideal*** | ***Valor da futura unidade autônoma – 1º Leilão (R$)*** | ***Percentual de cobertura em relação às Obrigações Garantidas*** |
| 1 | Apartamento nº 35 | 199.440 | 0,0022430 | R$ 315.430,00 | 0,41% |
| 2 | Apartamento nº 35 | 199.611 | 0,0023590 | R$ 322.574,00 | 0,42% |
| 3 | Apartamento nº 36 | 199.612 | 0,0023590 | R$ 322.574,00 | 0,42% |

1. ***Cartório:* 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo;**
2. *Matrícula:* 43.441 (matrícula mãe);
3. *Endereço:* Avenida Duque de Caxias, nº. 61, e Rua Doutor Frederico Steidel, nº. 84, Santa Cecília, São Paulo, SP;
4. *Nome do Empreendimento:* “SMART SANTA CECÍLIA”;
5. *Registro de Incorporação Imobiliária:* R.28 na matrícula 43.441 (matrícula mãe);
6. *Forma de aquisição:* Compra e Venda, registrada sob nº. R.26 na matrícula 43.441 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo;
7. *Descrição das unidades autônomas e valores de referência:*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ***Unidade*** | **Matrícula** | ***Fração Ideal*** | ***Valor da futura unidade autônoma – 1º Leilão (R$)*** | ***Percentual de cobertura em relação às Obrigações Garantidas*** |
| 1 | Apartamento nº. 401A | 132.485 | 0,0067780 | R$ 551.975,00 | 0,71% |
| 2 | Apartamento nº. 901A | 132.535 | 0,0067780 | R$ 551.975,00 | 0,71% |
| 3 | Apartamento nº. 1301A | 132.575 | 0,0067970 | R$ 657.601,00 | 0,85% |
| 4 | Apartamento nº. 1302B | 132.710 | 0,0068160 | R$ 678.705,00 | 0,87% |
| 5 | Apartamento nº. 1303B | 132.711 | 0,0133940 | R$ 1.238.488,00 | 1,60% |
| 6 | Apartamento nº. 1305B | 132.713 | 0,0067780 | R$ 550.920,00 | 0,71% |

1. ***Cartório:* 2º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro;**
2. *Matrícula:* 103.056 (matrícula mãe);
3. *Endereço:* Rua do Rezende, nº. 190, Centro, Rio de Janeiro, RJ;
4. *Nome do Empreendimento:* “MOOD LAPA”;
5. *Registro de Incorporação Imobiliária:* R.2 na matrícula nº. 103.056 (matrícula mãe);
6. *Forma de aquisição:* Compra e Venda, registrada sob nº. R. 24 das matrículas nº. 13.221 13.222, 2º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro;
7. *Descrição das unidades autônomas e valores de referência:*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ***Unidade*** | **Matrícula** | ***Fração Ideal*** | ***Valor da futura unidade autônoma – 1º Leilão (R$)*** | ***Percentual de cobertura em relação às Obrigações Garantidas*** |
| 1 | Apartamento nº 206 | 103.103 | 0,005377 | R$ 630.553,00 | 0,81% |
| 2 | Apartamento nº 1004 | 103.221 | 0,009966 | R$ 401.154,00 | 0,52% |

1. ***Cartório:* 15º Oficial de Registro de Imóveis do São Paulo;**
2. *Matrícula:* NÃO HÁ MATRÍCULA MÃE;
3. *Endereço:* Rua Bacaetava, nº. 191, São Paulo, SP;
4. *Nome do Empreendimento:* “UP OFFICES BERRINI”;
5. *Registro de Incorporação Imobiliária:* NÃO HOUVE INCORPORAÇÃO PELA UPCON;
6. *Forma de aquisição:* Compra e Venda de unidades autônomas
7. *Descrição das unidades autônomas e valores de referência:*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ***Unidade*** | **Matrícula** | ***Fração Ideal*** | ***Valor da futura unidade autônoma – 1º Leilão (R$)*** | ***Percentual de cobertura em relação às Obrigações Garantidas*** |
| 1 | Apartamento nº 1501 | 260.033 | 0,003854 | R$ 285.295,32 | 0,37% |
| 2 | Apartamento nº 1506 | 260.038 | 0,003682 | R$ 268.849,29 | 0,35% |
| 3 | Apartamento nº 1901 | 260.081 | 0,004795 | R$ 285.295,32 | 0,37% |
| 4 | Apartamento nº 1902 | 260.082 | 0,004739 | R$ 279.928,72 | 0,36% |
| 5 | Apartamento nº 1903 | 260.083 | 0,005069 | R$ 311.782,08 | 0,40% |
| 2 | Apartamento nº 1906 | 260.086 | 0,004623 | R$ 268.849,29 | 0,35% |

1. ***Cartório:* 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos;**
2. *Matrícula:* 133.008 (matrícula mãe);
3. *Endereço:* Rua Pedro de Toledo, nº 977, Jardim São Geraldo, em Guarulhos/SP
4. *Nome do Empreendimento:* “Condomínio Upcon Hotel Guarulhos II
5. *Registro de Incorporação Imobiliária:* R.4 na matrícula nº. 133.008 (matrícula mãe);
6. *Forma de aquisição:* Compra e Venda registrada sob nº. R.2, na matrícula Nº. 133.008, 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos;
7. *Descrição das unidades autônomas e valores de referência:*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ***Unidade*** | ***Matrícula*** | ***Fração Ideal*** | ***Valor da futura unidade autônoma – 1º Leilão (R$)*** | ***Percentual de cobertura em relação às Obrigações Garantidas*** |
| 1 | Apartamento nº 101 | 166.157 | 0,376821 | R$ 365.218,00 | 0,47% |
| 2 | Apartamento nº 104 | 166.160 | 0,368867 | R$ 357.503,00 | 0,46% |
| 3 | Apartamento nº 105 | 166.161 | 0,368867 | R$ 357.503,00 | 0,46% |
| 4 | Apartamento nº 106 | 166.162 | 0,368867 | R$ 357.503,00 | 0,46% |
| 5 | Apartamento nº 107 | 166.163 | 0,376821 | R$ 365.218,00 | 0,47% |
| 6 | Apartamento nº 108 | 166.164 | 0,376821 | R$ 365.218,00 | 0,47% |
| 7 | Apartamento nº 115 | 166.171 | 0,373633 | R$ 362.126,00 | 0,47% |
| 8 | Apartamento nº 116 | 166.172 | 0,386354 | R$ 374.449,00 | 0,48% |
| 9 | Apartamento nº 125 | 166.181 | 0,395897 | R$ 383.695,00 | 0,49% |
| 10 | Apartamento nº 126 | 166.182 | 0,373633 | R$ 362.126,00 | 0,47% |
| 11 | Apartamento nº 127 | 166.183 | 0,368867 | R$ 357.503,00 | 0,46% |
| 12 | Apartamento nº 133 | 166.189 | 0,399085 | R$ 386.787,00 | 0,50% |
| 13 | Apartamento nº 134 | 166.190 | 0,400673 | R$ 388.333,00 | 0,50% |
| 14 | Apartamento nº 135 | 166.191 | 0,368867 | R$ 357.503,00 | 0,46% |
| 15 | Apartamento nº 136 | 166.192 | 0,368867 | R$ 357.503,00 | 0,46% |
| 16 | Apartamento nº 137 | 166.193 | 0,368867 | R$ 357.503,00 | 0,46% |
| 17 | Apartamento nº 138 | 166.194 | 0,368867 | R$ 357.503,00 | 0,46% |
| 18 | Apartamento nº 139 | 166.195 | 0,368867 | R$ 357.503,00 | 0,46% |
| 19 | Apartamento nº 140 | 166.196 | 0,376821 | R$ 365.218,00 | 0,47% |
| 20 | Apartamento nº 213 | 166.209 | 0,368667 | R$ 357.503,00 | 0,46% |
| 21 | Apartamento nº 214 | 166.210 | 0,368667 | R$ 357.503,00 | 0,46% |
| 22 | Apartamento nº 215 | 166.211 | 0,373633 | R$ 362.126,00 | 0,47% |
| 23 | Apartamento nº 216 | 166.212 | 0,386354 | R$ 523.099,00 | 0,67% |
| 24 | Apartamento nº 221 | 166.217 | 0,368867 | R$ 357.503,00 | 0,46% |
| 25 | Apartamento nº 225 | 166.221 | 0,395897 | R$ 383.666,00 | 0,49% |
| 26 | Apartamento nº 301 | 166.237 | 0,376821 | R$ 365.218,00 | 0,47% |
| 27 | Apartamento nº 302 | 166.238 | 0,368867 | R$ 357.503,00 | 0,46% |
| 28 | Apartamento nº 334 | 166.270 | 0,400673 | R$ 388.333,00 | 0,50% |
| 29 | Apartamento nº 401 | 166.277 | 0,376821 | R$ 365.218,00 | 0,47% |
| 30 | Apartamento nº 403 | 166.279 | 0,368867 | R$ 357.503,00 | 0,46% |
| 31 | Apartamento nº 404 | 166.280 | 0,368867 | R$ 357.503,00 | 0,46% |
| 32 | Apartamento nº 416 | 166.292 | 0,386354 | R$ 374.449,00 | 0,48% |
| 33 | Apartamento nº 425 | 166.301 | 0,395897 | R$ 383.695,00 | 0,49% |
| 34 | Apartamento nº 426 | 166.302 | 0,373633 | R$ 362.126,00 | 0,47% |
| 35 | Apartamento nº 433 | 166.309 | 0,399085 | R$ 386.787,00 | 0,50% |
| 36 | Apartamento nº 434 | 166.310 | 0,400673 | R$ 388.333,00 | 0,50% |
| 37 | Apartamento nº 435 | 166.311 | 0,368867 | R$ 357.503,00 | 0,46% |
| 38 | Apartamento nº 436 | 166.312 | 0,368867 | R$ 357.503,00 | 0,46% |
| 39 | Apartamento nº 437 | 166.313 | 0,368867 | R$ 357.503,00 | 0,46% |
| 40 | Apartamento nº 438 | 166.314 | 0,368867 | R$ 357.503,00 | 0,46% |
| 41 | Apartamento nº 439 | 166.315 | 0,368867 | R$ 357.503,00 | 0,46% |
| 42 | Apartamento nº 440 | 166.316 | 0,376821 | R$ 365.218,00 | 0,47% |
| 43 | Apartamento nº 501 | 166.317 | 0,376821 | R$ 365.218,00 | 0,47% |
| 44 | Apartamento nº 503 | 166.319 | 0,368867 | R$ 357.503,00 | 0,46% |
| 45 | Apartamento nº 509 | 166.325 | 0,368867 | R$ 357.503,00 | 0,46% |
| 46 | Apartamento nº 511 | 166.327 | 0,368867 | R$ 357.503,00 | 0,46% |
| 47 | Apartamento nº 515 | 166.331 | 0,373633 | R$ 362.126,00 | 0,47% |
| 48 | Apartamento nº 516 | 166.332 | 0,386354 | R$ 374.449,00 | 0,48% |
| 49 | Apartamento nº 525 | 166.341 | 0,395897 | R$ 383.695,00 | 0,49% |
| 50 | Apartamento nº 526 | 166.342 | 0,373633 | R$ 362.126,00 | 0,47% |
| 51 | Apartamento nº 527 | 166.343 | 0,368867 | R$ 357.503,00 | 0,46% |
| 52 | Apartamento nº 533 | 166.349 | 0,399085 | R$ 386.787,00 | 0,50% |
| 53 | Apartamento nº 534 | 166.350 | 0,400673 | R$ 388.333,00 | 0,50% |
| 54 | Apartamento nº 535 | 166.351 | 0,368867 | R$ 357.503,00 | 0,46% |
| 55 | Apartamento nº 537 | 166.353 | 0,368867 | R$ 357.503,00 | 0,46% |
| 56 | Apartamento nº 538 | 166.354 | 0,368867 | R$ 357.503,00 | 0,46% |
| 57 | Apartamento nº 540 | 166.356 | 0,376821 | R$ 365.218,00 | 0,47% |

**ANEXO VI**

**MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES**

**GAFISA S.A.**Sociedade por Ações

CNPJ/ME nº 01.545.826/0001-07

NIRE 35.300.147.952

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº. 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900

18ª (Décima Oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada na Espécie Com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Gafisa S.A.

|  |
| --- |
| **Boletim de Subscrição** |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Características da Emissão** | | | | | |
| Emissão privada de 85.000 (oitenta e cinco mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, todas nominativas e escriturais, sem emissão de certificados ou cautelas, e com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("**Debêntures**" e "**Valor Nominal Unitário**", respectivamente), perfazendo o valor R$85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais), em Série Única, de emissão da Gafisa S.A. ("**Emissão**" e "**Companhia**", respectivamente), nos termos do “Instrumento Particular de Escritura da 18ª (Décima Oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada na Espécie Com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Gafisa S.A.”, celebrado em 10 de dezembro de 2021, entre a Companhia, e a **Habitasec Securitizadora S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, na qualidade de debenturista. A Emissão foi realizada com base na Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 09 de dezembro de 2021, que se encontra em processo de registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo. | | | | | |
| **Qualificação dos Subscritor** | | | | | |
| Nome/Razão Social: Habitasec Securitizadora S.A. | | | | CNPJ:09.304.427/0001-58 | |
| Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima | | | | Nº. 2.894 | Complemento: 9º andar, Conjunto 92 |
| Bairro: Jardim Paulistano | CEP: 01451-000 | Cidade: São Paulo | U.F.: SP | País: Brasil | |
| **Debêntures Subscritas** | | | | | |
| **QUANTIDADE** | | **PREÇO TOTAL UNITÁRIO** | | **VALOR TOTAL** | |
| 85.000 (oitenta e cinco mil) | | R$ 1.000,00 (mil reais) | | R$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais) | |

**Forma de Pagamento, Subscrição e Integralização**

|  |  |
| --- | --- |
| Transferência Eletrônica de Dados (“TED”)  Banco Máxima S/A Nº da Agência 0001 Nº da Conta 107402-6 |  |
|  | |
| As Debêntures serão subscritas pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até cada Data de Integralização, conforme definido na Escritura de Emissão. A integralização das Debêntures será realizada de forma parcial ou total, na medida em que os CRI forem integralizados nas Contas dos Patrimônios Separados, conforme definido na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, em moeda corrente nacional. | |

|  |
| --- |
| Declaro, para todos os fins, que:   1. estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição, bem como declaro estar de acordo com os termos e condições da Escritura de Emissão; 2. este Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, observado o disposto neste Boletim de Subscrição, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título, sendo que o presente Boletim de Subscrição serve como título executivo extrajudicial para os fins e efeitos de direito; e 3. tenho conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo da Emissão e que sou capaz de assumir tais riscos.   São Paulo/SP, 10 de dezembro de 2021.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Habitasec Securitizadora S.A.  Testemunhas  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  CPF:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  CPF: |