**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS,EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**

entre

**SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**

*como Emissora,*

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

*como titular das Notas Comerciais*

*e*

**PAES & GREGORI LTDA.**

**NESTOR GRANJA GREGORI**

**ANA LUCIA CASSATELLA PAES**

**EMOÇÕES INCORPORADORA LTDA.**

**JORGE SIRENA PEREIRA**

**UBIRAJARA GUIMARÃES COLELA DA SILVA**

**JAIME ANTÔNIO SIRENA PEREIRA**

**SIR COM PARTICIPAÇÕES LTDA.**

**CHEQUER & CHEQUER CONSTRUÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA.**

**DANIEL CHEQUER FILHO**

**FLAVIA CHEQUER**

**SDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

*como fiadores*

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

Datado de

3 de novembro de 2022

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

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS,EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**

Pelo presente instrumento particular:

1. na qualidade de emissora das Notas Comerciais (conforme definido abaixo):

**SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 514, 10º andar, conj. 102, sala 23, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 20.533.024/0001-13, e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE nº 35.3.0.050.524-7 (“Emissora”), neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos; e

1. na qualidade de titular das Notas Comerciais:

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima 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 Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.200.649/0001-07 (“Titular das Notas Comerciais” ou “Securitizadora”), neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos;

1. e ainda, na qualidade de fiadores:

**PAES & GREGORI LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo, na Rua Professor Sebastião Augusto de Miranda, nº 81, Jardim Primavera, CEP 13209-720, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.169.372/0001-46, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais abaixo subscritos (“Paes & Gregori”);

**NESTOR GRANJA GREGORI**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.821.707-6, expedida por SSP-SP, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº 082.450.118-78, residente e domiciliado na cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo, na Rua dos Guarantãs, nº 46, Chácara Malota, CEP 13211-505, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Ana Lucia Cassatella Paes (abaixo qualificada) (“Nestor”);

**ANA LUCIA CASSATELLA PAES**, brasileira, arquiteta, portadora da Cédula de Identidade RG nº 6.113.267-6, expedida por SSP-SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 016.792.658-65, residente e domiciliada na cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo, na Rua dos Guarantãs, nº 46, Chácara Malota, CEP 13211-505, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com Nestor Granja Gregori (acima qualificado) (“Ana Lucia”);

(sendo Paes & Gregori, Nestor e Ana Lucia denominados, em conjunto, os “Fiadores Paes & Gregori”);

**EMOÇÕES INCORPORADORA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.545, 15º andar, conjs. 151 a 153, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.078.168/0001-61, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais abaixo subscritos (“Emoções”);

**JORGE SIRENA PEREIRA**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 6011862783, expedida por SSP-RS, inscrito no CPF/ME sob o nº 316.123.180-53, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.545, 15º andar, conjs. 151 a 153, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Fernanda Campos Sirena, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 4011321991, expedida por SJS-RS, inscrita no CPF/ME sob o nº 434.321.580-68 (“Jorge” e “Fernanda”, respectivamente);

**UBIRAJARA GUIMARÃES COLELA DA SILVA**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 3.729.666-8, expedida por SSP-SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 033.434.988-20, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.545, 15º andar, conjs. 151 a 153, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011 (“Ubirajara”);

**JAIME ANTÔNIO SIRENA PEREIRA**, brasileiro, advogado, casado sob o regime de separação total de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 4009259005, expedida por SSP-RS, inscrito no CPF/ME sob o nº 295.434.360-53, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.545, 15º andar, conjs. 151 a 153, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011 (“Jaime”);

**SIR COM PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.545, 15º andar, conj. 158 (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.842.742/0001-41, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais abaixo subscritos (“Sir Com”);

(sendo Emoções, Jorge, Ubirajara, Jaime e Sir Com denominados, em conjunto, os “Fiadores Emoções”);

**CHEQUER & CHEQUER CONSTRUÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tutóia, nº 224, 6º andar, Vila Mariana, CEP 04007-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.077.241/0001-03, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais abaixo subscritos (“Chequer & Chequer”);

**DANIEL CHEQUER FILHO**, brasileiro, em união estável sob o regime de separação absoluta de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 16.355.506-6, expedida por SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 213.416.758-07, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Tutóia, nº 224, 6º andar, Vila Mariana, CEP 04007-000 (“Daniel”);

**FLAVIA CHEQUER**, brasileira, solteira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 19.457.504-4, expedida por SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob nº 205.380.298-70, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Tutóia, nº 224, 6º andar, Vila Mariana, CEP 04007-000 (“Flavia”); e

(sendo Chequer & Chequer, Daniel e Flavia, em conjunto, os “Fiadores Chequer & Chequer”);

**SDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 514, 10º andar, conj. 101, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.338.630/0001-10, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais abaixo subscritos (“SDI”);

(sendo os Fiadores Paes & Gregori, os Fiadores Emoções, os Fiadores Chequer & Chequer e a SDI, em conjunto, os “Fiadores”);

(sendo Nestor, Ana Lucia, Jorge, Ubirajara, Jaime, Daniel e Flavia denominados, em conjunto, os “Fiadores PF”);

(sendo Paes & Gregori, Emoções, Sir Com, Chequer & Chequer e SDI denominados, em conjunto, os “Fiadores PJ”); e

(sendo a Emissora, a Titular das Notas Comerciais e os Fiadores denominados, em conjunto, “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).

**CONSIDERANDO QUE:**

* + 1. a Emissora tem interesse em emitir notas comerciais, em série única, com garantia real, para colocação privada, nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021 (“Lei nº 14.195/2021”) e desta Escritura de Emissão (“Notas Comerciais” e “Emissão”, respectivamente), a serem integralmente subscritas pela Titular das Notas Comerciais;
    2. os recursos líquidos decorrentes das Notas Comerciais serão destinados pela Emissora integral e exclusivamente, direta ou indiretamente, para o pagamento de gastos, custos e despesas futuros, de natureza imobiliária, referentes ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo (conforme definido abaixo), na forma indicada na Cláusula 3.5 abaixo;
    3. as Notas Comerciais emitidas pela Emissora e subscritas e integralizadas pela Titular das Notas Comerciais conferirão direito de crédito da Titular das Notas Comerciais em face da Emissora, correspondente à obrigação de pagamento de todos os valores devidos pela Emissora em decorrência das Notas Comerciais, nos termos deste instrumento, incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido abaixo), a Remuneração (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força deste instrumento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados a este instrumento, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430/2022”), do artigo 6º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/1997”) e do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021 (“Créditos Imobiliários”);
    4. a Emissora tem interesse em participar de uma operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430/2022, da Lei nº 9.514/1997 e da Resolução da CVM n° 60, de 23 de dezembro de 2021, em vigor (“Resolução CVM nº 60/2021”), a qual será realizada pela Titular das Notas Comerciais, na qualidade de companhia securitizadora;
    5. enquanto titular dos Créditos Imobiliários, a Titular das Notas Comerciais emitirá uma cédula de crédito imobiliária integral, sem garantia real, sob a forma escritural (“CCI”), nos termos do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, a ser celebrado entre a Titular das Notas Comerciais e a **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, conjunto 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50, na qualidade de instituição custodiante da CCI (“Escritura de Emissão de CCI” e “Instituição Custodiante da CCI”, respectivamente);
    6. a Titular das Notas Comerciais é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários e pretende emitir, com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série de sua 27ª emissão (“CRI”), na forma do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 27ª Emissão da Companhia Província de Securitização – Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Segor Empreendimento Imobiliário S.A.”*, a ser celebrado entre a Titular das Notas Comerciais e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com filial situada na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, CEP 04531-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Termo de Securitização” e “Agente Fiduciário”, respectivamente), configurando-se, assim, operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos da Resolução CVM nº 60/2021, e do artigo 18, parágrafo único, da Lei nº 14.430/2022 (“Operação de Securitização”), na qual a presente Emissão de Notas Comerciais se insere;
    7. os CRI serão objeto de distribuição primária por meio de oferta pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Oferta Restrita”);
    8. o Agente Fiduciário dos CRI, será contratado por meio do Termo de Securitização como agente fiduciário representante dos titulares dos CRI e acompanhará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão, nos termos da cláusula 3.5 desta Escritura de Emissão;
    9. em razão da Operação de Securitização e em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento **(1)** da obrigação de pagamento de todos os Créditos Imobiliários e quaisquer outros encargos devidos por força desta Escritura de Emissão, incluindo as Despesas (conforme definido abaixo), bem como **(2)** de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Emissora e/ou dos Fiadores, nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação (conforme definido abaixo) (“Obrigações Garantidas”):
       1. por meio da presente Escritura de Emissão, os Fiadores assumem a condição de fiadores e principais pagadores das Obrigações Garantidas (“Fiança”);
       2. a Emissora, na qualidade de única e legítima proprietária do Imóvel (conforme definido abaixo), comprometeu-se a alienar fiduciariamente em garantia o referido Imóvel (“AF Imóvel”);
       3. a Paes & Gregori, a Emoções, a Chequer & Chequer e a SDI comprometeram-se a alienar fiduciariamente em garantia a totalidade das ações de emissão da Emissora (“AF Ações”);
       4. a Emissora comprometeu-se a ceder fiduciariamente em garantia a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da comercialização das futuras unidades autônomas integrantes do Empreendimento Alvo (“CF Recebíveis” e “Unidades Autônomas”, respectivamente);
       5. nos termos da presente Escritura de Emissão, será realizada a retenção de parte dos recursos obtidos a partir da emissão das Notas Comerciais para a constituição de um fundo de despesas (“Fundo de Despesas”);
       6. nos termos da presente Escritura de Emissão, será realizada a retenção de parte dos recursos obtidos a partir da emissão das Notas Comerciais para a constituição de um fundo de reserva (“Fundo de Reserva”); e
       7. nos termos da presente Escritura de Emissão, será realizada a retenção de parte dos recursos obtidos a partir da emissão das Notas Comerciais para a constituição de um fundo de juros (“Fundo de Juros” e, em conjunto com a Fiança, a AF Imóvel, a AF Ações, a CF Recebíveis, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, as “Garantias”); e
    10. as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé, celebrar o presente “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Em Série Única, Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Para Colocação Privada, da Segor Empreendimento Imobiliário S.A.*” (“Escritura de Emissão”), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

1. Autorizações

* 1. Autorização da Emissão: A presente Escritura de Emissão é firmada com base na deliberação da assembleia geral extraordinária da Emissora realizada em 3 de novembro de 2022, atualmente em processo de arquivamento perante a JUCESP (“AGE da Emissora”), na qual foram deliberadas as condições da Emissão, nos termos do estatuto social da Emissora.
  2. Autorização das garantias: A constituição das Garantias foi aprovada conforme abaixo:
     1. Fiança:
        1. a Fiança prestada pela Paes & Gregori foi aprovada em reunião de sócios da Paes & Gregori realizada em 3 de novembro de 2022, atualmente em processo de arquivamento perante a JUCESP (“RS da Paes & Gregori”);
        2. a Fiança prestada pelo Sr. Nelson é ora aprovada por sua cônjuge, a Sra. Ana Lúcia, para fins do artigo 1.647, inciso III, do Código Civil;
        3. a Fiança prestada pela Sra. Ana Lúcia é ora aprovada por seu cônjuge, o Sr. Nelson, para fins do artigo 1.647, inciso III, do Código Civil;
        4. a Fiança prestada pela Emoções foi aprovada em reunião de sócios da Emoções realizada em 3 de novembro de 2022, atualmente em processo de arquivamento perante a JUCESP (“RS da Emoções”);
        5. a Fiança prestada pelo Sr. Jorge é ora aprovada por sua cônjuge, Sra. Fernanda, que comparece na presente Escritura de Emissão para fins do artigo 1.647, inciso III, do Código Civil;
        6. a Fiança prestada pelo Sr. Ubirajara não depende de qualquer aprovação adicional de terceiros, tendo em vista que o Sr. Ubirajara é divorciado e não vive em regime de união estável;
        7. a Fiança prestada pelo Sr. Jaime não depende de qualquer aprovação adicional de terceiros, tendo em vista que o Sr. Jaime é casado sob o regime de separação absoluta de bens;
        8. a Fiança prestada pela Sir Com foi aprovada em reunião de sócios da Sir Com realizada em 3 de novembro de 2022, atualmente em processo de arquivamento perante a JUCESP (“RS da Sir Com”);
        9. a Fiança prestada pela Chequer & Chequer foi aprovada em reunião de sócios da Chequer & Chequer realizada em 3 de novembro de 2022, atualmente em processo de arquivamento perante a JUCESP (“RS da Chequer & Chequer”);
        10. a Fiança prestada pelo Sr. Daniel não depende de qualquer aprovação adicional de terceiros, tendo em vista que o Sr. Daniel vive em união estável sob o regime de separação absoluta de bens;
        11. a Fiança prestada pela Sra. Flavia não depende de qualquer aprovação adicional de terceiros, tendo em vista que a Sra. Flavia é solteira e não vive em regime de união estável; e
        12. a Fiança prestada pela SDI foi aprovada em reunião de sócios da SDI realizada em 3 de novembro de 2022, atualmente em processo de arquivamento perante a JUCESP (“RS da SDI”);
     2. a AF Imóvel será constituída com base na aprovação realizada no âmbito da AGE da Emissora;
     3. a AF de Ações será constituída com base na aprovação realizada no âmbito da RS da Paes & Gregori, na RS da Emoções, na RS da Chequer & Chequer e na RS da SDI;
     4. a CF Recebíveis será constituída com base na aprovação realizada no âmbito da AGE da Emissora;
     5. a constituição do Fundo de Despesas será realizada com base na aprovação realizada no âmbito da AGE da Emissora;
     6. a constituição do Fundo de Reserva será realizada com base na aprovação realizada no âmbito da AGE da Emissora; e
     7. a constituição do Fundo de Juros será realizada com base na aprovação realizada no âmbito da AGE da Emissora.

1. Requisitos
   1. A presente Emissão será realizada com observância dos seguintes requisitos:

* + - * 1. Arquivamento da ata da AGE da Emissora perante a JUCESP: A ata da AGE da Emissora deverá ser devidamente arquivada perante a JUCESP e publicada na página da Emissora na internet (www.harmoniadavila.com.br) e na Central de Balanços do SPED (Sistema Público de Escrituração Digital).

A Emissora se compromete a **(a)** em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da realização da AGE da Emissora, enviar à Titular das Notas Comerciais o comprovante do respectivo protocolo de arquivamento da ata da AGE da Emissora perante a JUCESP; **(b)** atender a eventuais exigências formuladas pela JUCESP de forma tempestiva para arquivamento da AGE da Emissora; e **(c)** enviar à Titular das Notas Comerciais 1 (um) arquivo eletrônico (*.pdf*) com a evidência do arquivamento perante a JUCESP da ata da AGE da Emissora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a obtenção do referido arquivamento.

* + - * 1. Arquivamento das aprovações societárias dos Fiadores PJ: A RS da Paes & Gregori, a RS da Emoções, a RS da Sir Com, a RS da Chequer & Chequer e a RS da SDI (“Aprovações Societárias dos Fiadores PJ”) deverão ser devidamente arquivadas perante a JUCESP.

Os Fiadores PJ, individualmente e sem solidariedade entre si, se comprometem a **(a)** em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da realização das respectivas Aprovações Societárias dos Fiadores PJ, enviar à Titular das Notas Comerciais o comprovante do respectivo protocolo de arquivamento de tais Aprovações Societárias dos Fiadores PJ perante a JUCESP; **(b)** atender a eventuais exigências formuladas pela JUCESP de forma tempestiva para arquivamento das Aprovações Societárias dos Fiadores PJ; e **(c)** enviar à Titular das Notas Comerciais 1 (um) arquivo eletrônico (*.pdf*) com a evidência do arquivamento perante a JUCESP das Aprovações Societárias dos Fiadores PJ, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a obtenção dos referidos arquivamentos.

* + - * 1. Registro para Colocação e Negociação: A colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada, exclusivamente para a Titular das Notas Comerciais, 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 Notas Comerciais em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado ou não organizado.

As Notas Comerciais não serão objeto de registro 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, de forma que, nos termos do artigo 51, da Lei nº 14.195/2021, o serviço de escrituração das Notas Comerciais será realizado pela Escrituradora (conforme definido abaixo), nos termos do Contrato de Escrituração (conforme definido abaixo).

* + - * 1. Ausência de Registro na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercado Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”): A presente Emissão constitui uma colocação privada de notas comerciais, não estando, portanto, sujeita ao registro na CVM ou na ANBIMA.
  1. Escrituração: A **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46 (“Escrituradora”), foi contratada para prestar os serviços de escrituração das Notas Comerciais, nos termos do “*Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Nota Comercial*”, celebrado entre a Emissora e a Escrituradora (“Contrato de Escrituração”).
  2. Documentos da Operação e Titularidade das Notas Comerciais: Para fins desta Escritura de Emissão, são considerados “Documentos da Operação”:
     1. a presente Escritura de Emissão;
     2. o boletim de subscrição das Notas Comerciais, a ser celebrado na forma do modelo constante do Anexo V à presente Escritura de Emissão;
     3. a Escritura de Emissão de CCI;
     4. o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado entre a Emissora e a Titular das Notas Comerciais, referente à constituição da AF Imóvel (“Contrato AF Imóvel”);
     5. o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações de Emissão da Segor Empreendimento Imobiliário S.A. em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Paes & Gregori, a Emoções, a Chequer & Chequer, a SDI e a Titular das Notas Comerciais, com a interveniência e anuência da Emissora, referente à constituição da AF Ações (“Contrato AF Ações”);
     6. o “*Instrumento* Particular *de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras* Avenças”, a ser celebrado entre a Emissora e a Titular das Notas Comerciais, referente à constituição da CF Recebíveis (“Contrato CF Recebíveis”);
     7. o Termo de Securitização;
     8. o(s) boletim(ns) de subscrição dos CRI; e
     9. o Contrato de Escrituração.

1. Características da Emissão
   1. Objeto Social da Emissora: De acordo com o artigo 2º do estatuto social da Emissora, a Emissora tem como objeto social “*o planejamento, promoção, desenvolvimento, incorporação, construção, locação e/ou venda das futuras unidades do futuro empreendimento imobiliário que será desenvolvido nos imóveis localizados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Senador Cezar Lacerda de Vergueiro, nº 268, 240, 250, 248, 256, 258, Sumarezinho, CEP 04535-010, e na Rua Harmonia, nº 1.201, 1.221, Sumarezinho, CEP 04535-001*”.
   2. Número da Emissão: A presente Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão privada de notas comerciais da Emissora.
   3. Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão é de até R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo) (“Valor Total da Emissão”).

* 1. Número de Séries:A Emissão será realizada em série única.

* 1. Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados, direta ou indiretamente, pela Emissora, em sua integralidade, exclusivamente para o pagamento de gastos, custos e despesas futuros, de natureza imobiliária, relativo à construção do empreendimento imobiliário de uso misto, denominado “Condomínio Harmonia da Vila 1201”, desenvolvido no imóvel situado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Harmonia, nº 1.201, Vila Madalena, objeto da matrícula nº 154.340 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, SP (“Imóvel”), conforme registro de incorporação constante do R.06, na matrícula nº 154.340 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, SP (“Empreendimento Alvo”), conforme descrito no Anexo II à presente Escritura de Emissão, observado o cronograma indicativo da destinação dos recursos previsto no Anexo III à presente Escritura de Emissão (“Cronograma Indicativo”), até a data limite prevista na cláusula 3.5.4 abaixo, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão (“Destinação dos Recursos”).

* + - * 1. Será vedada a utilização de tais recursos para qualquer outra finalidade, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais.
        2. O custo atualizado de construção do Empreendimento Alvo, conforme previsto no “Relatório Gerencial Mensal”, referente a setembro de 2022, elaborado pelo Agente de Medição (conforme definido abaixo), foi estimado no montante de R$ 82.951.858,00 (oitenta e dois milhões, novecentos e cinquenta e um mil, oitocentos e cinquenta e oito reais) (“Custo de Construção”).
        3. As obras do Empreendimento Imobiliário, em 30 de setembro de 2022, encontravam-se em 15,14% (quinze inteiros e quatorze centésimos por cento) de evolução física.
        4. O prazo de conclusão das obras do Empreendimento Alvo é até o mês de outubro de 2024, ou seja, em 23 (vinte e três) meses, contados da presente data (“Data de Conclusão das Obras”).
        5. Observado o disposto na Cláusula 3.5.9 abaixo, a Emissora deverá comprovadamente destinar os recursos captados por meio da presente Emissão para o Empreendimento Alvo nos termos da Cláusula 3.5 acima, até a data de vencimento dos CRI determinada no Termo de Securitização, qual seja, 28 de novembro de 2025.
        6. A Emissora declara que o Empreendimento Alvo não recebeu, até a presente data, recursos oriundos de outras captações por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em notas comerciais, debêntures ou outros títulos de dívida de emissão da Emissora.
        7. As Partes reconhecem desde já que o Cronograma Indicativo constante do Anexo III desta Escritura de Emissão é meramente indicativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: **(a)** não será necessário notificar a Titular das Notas Comerciais e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a presente Escritura de Emissão e/ou o Termo de Securitização; e **(b)** não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou resgate antecipado dos CRI.
        8. A Emissora deverá prestar contas à Titular das Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre a destinação dos recursos obtidos com a Emissão: **(a)** semestralmente, em relação a cada semestre fiscal (“Período de Verificação”), até o último dia do mês imediatamente subsequente ao término do respectivo semestre fiscal, ou seja, até 31 de janeiro e 31 de julho de cada ano, a partir da primeira data de integralização das Notas Comerciais, por meio do envio de **(1)** relatório substancialmente na forma do Anexo IV desta Escritura de Emissão (“Relatório Semestral”), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente utilizado pela Emissora para a aquisição de terrenos e/ou construção do Empreendimento Alvo durante o Período de Verificação aplicável, acompanhado de **(2)** cronograma físico financeiro de avanço de obras **(3)** dos relatórios de medição de obras emitidos pelo Agente de Medição e **(4)** acompanhadas de cópia, por amostragem, das notas fiscais e seus comprovantes de pagamentos (“Documentos Comprobatórios”); e **(b)**sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Titular das Notas Comerciais após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores ("Autoridade"), no prazo estabelecido por estes, nos termos da Cláusula 3.5.10 abaixo.
        9. Em caso de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão ou do resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais, nos termos desta Escritura de Emissão, com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI poderá ainda ser exigido por Autoridade a comprovar a destinação dos recursos obtidos pela Emissora com a emissão das Notas Comerciais até a data de vencimento originalmente prevista para os CRI, determinada no Termo de Securitização, qual seja, 28 de novembro de 2025, de modo que a Emissora permanecerá obrigada a enviar os documentos e/ou informações necessários à comprovação da Destinação dos Recursos na forma desta Cláusula 3.5.

Na hipótese prevista na Cláusula 3.5.9 acima, a Emissora permanecerá obrigada a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, os documentos e informações necessários para referida comprovação, no prazo estabelecido pela referida Autoridade, salvo se a Emissora comprovar a aplicação da totalidade dos recursos obtidos por meio da Emissão de forma satisfatória à Autoridade, conforme aplicável, **(a)** na data do pagamento antecipado decorrente do vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais, com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI, ou **(b)** em data anterior à data de vencimento originalmente prevista para os CRI, determinada no Termo de Securitização, qual seja, 28 de novembro de 2025, o que ocorrer primeiro.

A Emissora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais pelo período em que os CRI estiverem vigentes, enquanto a Emissora não tenha comprovado a aplicação da totalidade dos recursos obtidos às suas atividades imobiliárias, nos termos desta Escritura de Emissão.

* + - * 1. Em qualquer caso previsto na Cláusula 3.5.8 acima, a Titular das Notas Comerciais e/ou o Agente Fiduciário dos CRI poderá(ão) solicitar, sempre que julgarem necessário, a totalidade dos respectivos documentos comprobatórios da Destinação dos Recursos para o Empreendimento Alvo (notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato "XML", sempre que possível, comprovantes dos pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, comprovantes, pedidos, entre outros), os quais deverão ser apresentados pela Emissora, por meio eletrônico ou físico,no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor em caso de solicitação realizada por Autoridade.

A Titular das Notas Comerciais e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 3.5 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida, sem prejuízo de disponibilizar tais informações aos titulares de CRI e/ou a uma Autoridade.

O Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, exclusivamente com base nos Relatórios Semestrais e nos Documentos Comprobatórios, se aplicável, o cumprimento, pela Emissora, da efetiva Destinação dos Recursos obtidos por meio desta Emissão nos termos previstos nesta Cláusula 3.5.

Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Emissora para fins do acompanhamento da Destinação dos Recursos são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário dos CRI responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório Semestral ou, ainda, em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do referido Relatório Semestral.

A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Alvo, estando tal verificação restrita ao envio digital, pela Emissora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, dos relatórios e documentos previstos acima.

Adicionalmente, a Emissora, desde já, autoriza a Securitizadora e, ainda, o Agente Fiduciário dos CRI, a verificar, diretamente ou por meio de empresas contratadas, às expensas da Emissora, por força de uma solicitação que lhes tenha sido expedida pelos investidores dos CRI e/ou por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Emissora por meio das Notas Comerciais.

O Agente Fiduciário dos CRI envidará seus melhores esforços para obter, junto à Emissora, a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos decorrentes da presente Emissão, observado o previsto nesta Escritura de Emissão.

A Emissora se responsabiliza pela veracidade dos Documentos Comprobatórios e demais documentos que por ventura sejam solicitados, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, encaminhados atestando, inclusive, que estes, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Titular das Notas Comerciais a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

* + - * 1. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão, nos termos da presente Escritura de Emissão, o que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, a Emissora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata esta Cláusula 3.5.

* + - * 1. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Titular das Notas Comerciais, os titulares dos CRI e/ou o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estes vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta Escritura de Emissão, exceto em caso de comprovada fraude ou dolo, com decisão transitada em julgado nesse sentido, da Titular das Notas Comerciais, dos titulares dos CRI e/ou do Agente Fiduciário dos CRI.

1. Características das Notas Comerciais

* 1. Características Básicas
     + - 1. Local de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, o local de emissão das Notas Comerciais é a cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
         2. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Notas Comerciais será o dia 3 de novembro de 2022 (“Data de Emissão”).
         3. Emissão: A Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais da Emissora.
         4. Número de Séries: A Emissão será realizada em série única.
         5. Tipo e Forma: As Notas Comerciais serão escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados.
         6. Conversibilidade: As Notas Comerciais não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora ou em qualquer outra forma de participação societária na Emissora.
         7. Prazo e Data de Vencimento: As Notas Comerciais terão prazo de 1.119 (mil, cento e dezenove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 26 de novembro de 2025 (“Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais, Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido abaixo) e Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo), nos termos desta Escritura de Emissão.
         8. Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).
         9. Quantidade de Notas Comerciais: Serão emitidas 60.000 (sessenta mil) Notas Comerciais, perfazendo o montante total de R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), na Data de Emissão.

É admitida a subscrição parcial das Notas Comerciais, desde que observado o montante mínimo de 13.000 (treze mil) Notas Comerciais, totalizando o montante de R$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais) na Data de Emissão (“Montante Mínimo”), sendo que as Notas Comerciais que não forem efetivamente subscritas e integralizadas serão canceladas pela Emissora.

Na hipótese de subscrição parcial das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula 4.1.9.1 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 Notas Comerciais emitidas e o Valor Total da Emissão, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora.

* 1. Atualização Monetária e amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado

* + - * 1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será atualizado, desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais, pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”) conforme a fórmula prevista abaixo (“Valor Nominal Unitário Atualizado” e “Atualização Monetária”, respectivamente).

onde:

|  |  |
| --- | --- |
| ***VNa*** *=* | Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. |
| ***VNe*** *=* | Valor Nominal Unitário calculado na primeira data de integralização das Notas Comerciais ou última Data de Aniversário (conforme definido abaixo), conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. |
| ***C*** *=* | fator resultante da variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma: |

onde:

|  |  |
| --- | --- |
| ***k*** = | número de ordem de NIk, variando de 1 até n; |
| ***n*** = | número total de índices considerados na atualização do Valor Nominal Unitário, sendo “n” um número inteiro; |
| ***NIk*** = | número-índice do IPCA/IBGE do 2º (segundo) mês imediatamente anterior ao mês da respectiva Data de Aniversário, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Aniversário do mês de junho, será utilizado o número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês de abril, divulgado no mês de maio; |
| ***NIk-1*** = | número-índice do IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior ao mês “NIk”; |
| ***dcp*** *=* | número de dias corridos entre a primeira data de integralização das Notas Comerciais, a Data de Pagamento (conforme definido abaixo) imediatamente anterior ou data de incorporação da Atualização Monetária imediatamente anterior, o que ocorrer por último, e a data do cálculo, sendo “dcp” um número inteiro; |
| ***dct*** *=* | número de dias corridos contidos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, e a próxima Data de Aniversário, sendo “dct” um número inteiro. |

Para o primeiro “dct”, será considerado 30 (trinta) dias.

O número-índice do IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.

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

Para o primeiro período de capitalização, ou seja, no período compreendido entre a primeira data de integralização das Notas Comerciais e a Data de Pagamento imediatamente subsequente, será acrescido ao “dcp” 1 (um) dia corrido; e única e exclusivamente na primeira Data de Pagamento (conforme consta do Anexo I desta Escritura de Emissão), para fins de equalizar o primeiro período de capitalização das Notas Comerciais com o primeiro período de capitalização dos CRI, de forma que não haja descasamento entre os valores apurados.

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

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

Caso em qualquer Data de Pagamento o IPCA/IBGE a ser utilizado, conforme previsto na fórmula acima, não esteja ainda disponível, será utilizada a sua última variação disponível.

Para fins desta Escritura de Emissão, “Data de Aniversário” corresponde a cada data prevista no Anexo I a esta Escritura de Emissão.

Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas.

No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA/IBGE por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada a taxa substituta legal ("Taxa Substitutiva"), devendo a Titular das Notas Comerciais ou o Agente Fiduciário dos CRI (conforme o caso) convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, assembleia especial de investidores dos CRI, conforme procedimento previsto no Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação, de comum acordo com a Emissora e com a Titular das Notas Comerciais, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária.

Até a deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, a última projeção do IPCA/IBGE divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Titular das Notas Comerciais quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

Caso o IPCA/IBGE, conforme o caso, venha a ser divulgado antes da realização da assembleia especial de investidores dos CRI, a referida assembleia especial de investidores dos CRI não será mais realizada e o IPCA/IBGE divulgado passará novamente a ser utilizada para o cálculo das respectivas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora, a Titular das Notas Comerciais e os titulares de CRI, ou caso não seja realizada a assembleia especial de investidores dos CRI mencionada na Cláusula 4.2.1.10 acima, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, com seu consequente cancelamento, **(a)** no prazo de até 28 (vinte e oito) dias corridos da data de encerramento da respectiva assembleia especial de investidores dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido; **(b)**na Data de Vencimento; ou **(c)** em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, sendo que, para os itens (a) e (b) acima, o que ocorrer primeiro, nos termos da Cláusula 4.5 abaixo.

A aplicação de qualquer Taxa Substitutiva ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento da presente Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade.

* + - * 1. Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado: O saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado será devido e pago integralmente na Data de Vencimento, sem prejuízo das hipóteses de Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal (conforme definido abaixo), Amortização Extraordinária Obrigatória Eventual (conforme definido abaixo), Resgate Antecipado Obrigatório, Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido abaixo) e Resgate Antecipado Facultativo previstas nesta Escritura de Emissão.

Todos os pagamentos dos encargos e obrigações de responsabilidade da Emissora deverão ser realizados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo).

A Emissora obriga-se a pagar as importâncias relativas às obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão até às 15h00 do dia em que se tornarem devidas, observado, em qualquer hipótese, o descasamento mínimo de 2 (dois) Dias Úteis de antecedência em relação ao pagamento dos CRI.

* 1. Remuneração e pagamento da Remuneração
     + - 1. Remuneração: A Titular das Notas Comerciais fará jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira data de integralização das Notas Comerciais correspondentes à taxa de 10,9000% (dez inteiros e nove mil décimos de milésimos por cento) ao ano, com base em ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado na primeira data de integralização ou da Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula prevista abaixo (“Remuneração”):

|  |  |
| --- | --- |
| *J =* | Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. |
| *VNa =* | Conforme definido acima. |
| *Fator de Juros =* | Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: |

|  |  |
| --- | --- |
| ***i*** = | 10,9000% (dez inteiros e nove mil décimos de milésimos por cento); |
| ***dcp*** = | conforme definido acima. |

Excepcionalmente, para o primeiro período de capitalização, ou seja, no período compreendido entre a primeira data de integralização das Notas Comerciais e a Data de Pagamento imediatamente subsequente, será acrescido ao “dcp” 2 (dois) dias corridos, e única e exclusivamente na primeira Data de Pagamento (conforme consta do Anexo I a esta Escritura de Emissão), para fins de equalizar o primeiro período de capitalização das Notas Comerciais com o primeiro período de capitalização dos CRI, de forma que não haja descasamento entre os valores apurados.

* + - * 1. Pagamento da Remuneração: O pagamento da Remuneração será realizado mensalmente, nas datas de pagamento indicadas no cronograma constante do Anexo Ia esta Escritura de Emissão (“Datas de Pagamento”), até a Data de Vencimento.

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes a esta Escritura de Emissão, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, observado, em qualquer caso, o disposto na cláusula 4.2.2.2 acima.

Para o pagamento de juros, em cada data de pagamento das Notas Comerciais, será considerado o valor de juros “J” calculado na data de pagamento do mês em questão.

* 1. Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal: A Emissora deverá realizar, mensalmente, nas Datas de Pagamento, a amortização extraordinária mensal do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, por meio da qual o Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado extraordinariamente, em valor correspondente à variação mensal positiva acumulada do IPCA/IBGE apurada desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais ou última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, inclusive, até a Data de Pagamento em questão, calculada nos termos da cláusula 4.2.1 acima (“Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal”), de modo que, após o pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal, o Valor Nominal Unitário Atualizado volte a corresponder ao mesmo Valor Nominal Unitário Atualizado apurado na primeira data de integralização das Notas Comerciais.
     + - 1. Na Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal não haverá a incidência de qualquer prêmio ou remuneração adicional.
         2. A Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal deverá ser apurada mensalmente pela Titular das Notas Comerciais e informada à Emissora, ao Agente Fiduciário dos CRI e à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3”) com, no mínimo, 4 (quatro) Dias Úteis de antecedência da próxima Data de Pagamento.
  2. Amortização Extraordinária Obrigatória Eventual e Resgate Antecipado Obrigatório: O saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração e dos eventuais Encargos Moratórios, deverá ser obrigatoriamente amortizado ou resgatado, conforme o caso, sem a incidência de qualquer prêmio, **(a)** nas hipóteses de recebimento de recursos oriundos da comercialização das Unidades Autônomas após a expedição do “habite-se” do Empreendimento Alvo, obrigando-se a Emissora, após o “habite-se”, a depositar a totalidade dos recursos recebidos, líquidos de tributos e das comissões de vendas, na Conta do Patrimônio Separado, **(b)** nas hipóteses de desenquadramento ao Limite Mínimo da Razão de Garantia (conforme definido abaixo), de acordo com o disposto na cláusula 4.5.2 abaixo, **(c)** nas hipóteses previstas na cláusula 4.2.1.13 acima (“Amortização Extraordinária Obrigatória Eventual” e “Resgate Antecipado Obrigatório”, respectivamente).
     + - 1. Observado o disposto no subitem (a) da Cláusula 4.5 acima, os recursos disponibilizados na Conta do Patrimônio Separado referentes aos pagamentos realizados após a expedição do “habite-se” do Empreendimento Alvo, oriundos da comercialização das Unidades Autônomas, serão utilizados para a Amortização Extraordinária Obrigatória Eventual, de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização, a ocorrer mensalmente, nas Datas de Pagamento, considerando-se o valor total depositado na Conta do Patrimônio Separado até o 5º (quinto) Dia Útil que anteceder à respectiva Data de Pagamento.
         2. Observado o disposto no subitem (b) da Cláusula 4.5 acima, a Emissora será obrigada a realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória Eventual das Notas Comerciais para equilíbrio da Emissão, no prazo de 5 (cinco) dias contados do envio de notificação nesse sentido pela Titular das Notas Comerciais, caso seja verificado, a qualquer momento, que a razão de garantia da Emissão, calculada conforme a fórmula abaixo (“Razão de Garantia”) é inferior a 115% (cento e quinze por cento) (“Limite Mínimo da Razão de Garantia”):

***RG*** = Razão de Garantia;

***Recebíveis*** = a soma dos valores referentes aos direitos creditórios decorrentes da comercialização de Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo sujeitos à CF Recebíveis, observado que: **(a)** serão consideradas apenas as parcelas com vencimento após a Data de Conclusão das Obras do Empreendimento Alvo e **(b)** não serão considerados os direitos creditórios que possuam mais de 3 (três) parcelas vencidas e não pagas;

***UAR*** = a soma dos valores de avaliação da totalidade das Unidades Autônomas residenciais do Empreendimento Alvo ainda sujeitas à AF Imóvel, conforme indicados no Anexo II ou no laudo de avaliação mais recente disponibilizado à Titular das Notas Comerciais, conforme aplicável, observadas as reavaliações anuais, nos termos da cláusula 4.5.2.1 abaixo;

***UANR*** = a soma dos valores de avaliação da totalidade das Unidades Autônomas não-residenciais do Empreendimento Alvo ainda sujeitas à AF Imóvel, conforme indicados no Anexo II ou no laudo de avaliação mais recente disponibilizado à Titular das Notas Comerciais, conforme aplicável, observadas as reavaliações anuais, nos termos da cláusula 4.5.2.1 abaixo; e

***SDa***: - somatório do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado não amortizado das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração.

Para fins de cálculo da Razão de Garantia, a Emissora poderá apresentar à Titular das Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, sempre que lhe for conveniente, laudo de avaliação atualizado das Unidades Autônomas, o qual deverá considerar o valor do m2 (metro quadrado) aplicável às vendas realizadas nos últimos 3 (três) meses, e ser elaborado por qualquer das seguintes empresas: **(a)** Engebanc Engenharia Ltda., **(b)** CBRE Consultoria do Brasil Ltda.; **(c)** Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda e/ou **(d)** Catia Maria Cury – EPP.

Sem prejuízo do disposto na cláusula 4.5.2.1 acima, a Emissora ficará obrigada a apresentar à Titular das Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 30 (trinta) dias da data em que for notificada nesse sentido pela Titular das Notas Comerciais, caso haja solicitação dos titulares dos CRI e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, laudo de avaliação atualizado das Unidades Autônomas, elaborado há, no máximo, 60 (sessenta) dias da data de apresentação, nos termos da cláusula 4.5.2.1 acima, sendo certo que tal solicitação apenas poderá ser realizada caso o último laudo de avaliação disponível tenha sido elaborado há mais de 11 (onze) meses.

A Titular das Notas Comerciais realizará o cálculo da Razão de Garantia **(a)** anualmente, até o dia 15 (quinze) do mês de outubro de cada ano, após a apresentação do laudo de avaliação atualizado das Unidades Autônomas; **(b)** sempre que houver a necessidade de liberação da AF Imóvel sobre uma ou mais Unidades Autônomas em razão da venda da(s) referida(s) Unidade(s) Autônoma(s) a terceiros adquirentes; **(c)** sempre que for realizada uma Amortização Extraordinária Obrigatória Eventual ou uma Amortização Extraordinária Facultativa; **(d)** em até 3 (três) Dias Úteis da data de solicitação da Emissora, a qual apenas poderá ser solicitada à Titular das Notas Comerciais uma vez a cada mês; ou **(e)** sempre que assim for solicitado pelos titulares dos CRI.

Em até 5 (cinco) dias contatos da verificação da Razão de Garantia pela Titular das Notas Comerciais prevista na Cláusula 4.5.2.3 acima, esta se compromete a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, para fins de acompanhamento, o resultado da verificação realizada.

* + - * 1. A Amortização Extraordinária Obrigatória Eventual de que trata a cláusula 4.5.2 acima deverá contemplar o valor necessário para que, considerada *pro forma* tal amortização, a Razão de Garantia retorne a patamar superior ao Limite Mínimo da Razão de Garantia, observado o disposto na cláusula 4.5.4 abaixo.
        2. Em qualquer das hipóteses de Amortização Extraordinária Obrigatória Eventual aqui previstas, caso o saldo devedor remanescente das Notas Comerciais, após deduzido o valor da Amortização Extraordinária Obrigatória Eventual, seja:

superior a 2% (dois por cento) do Valor Nominal Unitário inicial, a Amortização Extraordinária Obrigatória Eventual das Notas Comerciais será efetivada, no valor calculado de acordo com esta cláusula 4.5 e suas subcláusulas, sem a incidência de qualquer prêmio, conforme aplicável: **(1)** no 1º (primeiro) Dia Útil após o recebimento dos recursos oriundos da comercialização da(s) Unidade(s) Autônoma(s) na Conta do Patrimônio Separado, desde que a Emissora comunique a Titular das Notas Comerciais sobre os valores a serem disponibilizados na Conta do Patrimônio Separado para fins de cálculo da Amortização Extraordinária Obrigatória Eventual aqui prevista com, no mínimo, 4 (quatro) Dias Úteis de antecedência, ou **(2)** no prazo previsto na cláusula 4.5.2 acima;

inferior a 2% (dois por cento) do Valor Nominal Unitário inicial, e tenham sido recebidos na Conta do Patrimônio Separado recursos que, em conjunto com os valores mantidos no Fundo de Reserva, sejam suficientes para o resgate da totalidade das Notas Comerciais, com o pagamento total do saldo devedor das Notas Comerciais, será realizado o Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, sem a incidência de qualquer prêmio, conforme aplicável: **(1)** no 1º (primeiro) Dia Útil após o recebimento dos recursos oriundos da comercialização da(s) Unidade(s) AF na Conta do Patrimônio Separado, desde que a Emissora comunique a Titular das Notas Comerciais sobre os valores a serem disponibilizados na Conta do Patrimônio Separado para fins de cálculo da Amortização Extraordinária Obrigatória Eventual aqui prevista com, no mínimo, 4 (quatro) Dias Úteis de antecedência, ou **(2)** no prazo previsto na cláusula 4.5.2 acima; ou

inferior a 2% (dois por cento) do Valor Nominal Unitário inicial, mas não tenham sido recebidos na Conta do Patrimônio Separado recursos que, em conjunto com os valores mantidos no Fundo de Reserva, sejam suficientes para o resgate da totalidade das Notas Comerciais, com o pagamento total do saldo devedor das Notas Comerciais, será realizada a Amortização Extraordinária Obrigatória Eventual das Notas Comerciais, até o limite em que o saldo devedor de cada Nota Comercial seja equivalente a 2% (dois por cento) do Valor Nominal Unitário inicial, sem a incidência de qualquer prêmio, conforme aplicável: **(1)** no 1º (primeiro) Dia Útil após o recebimento dos recursos oriundos da comercialização da(s) Unidade(s) Autônomas na Conta do Patrimônio Separado, desde que a Emissora comunique a Titular das Notas Comerciais sobre os valores a serem disponibilizados na Conta do Patrimônio Separado para fins de cálculo da Amortização Extraordinária Obrigatória Eventual aqui prevista com, no mínimo, 4 (quatro) Dias Úteis de antecedência, ou **(2)** no prazo previsto na cláusula 4.5.2 acima, sendo que os eventuais valores remanescentes recebidos na Conta do Patrimônio Separado serão retidos na Conta do Patrimônio Separado e acrescidos ao Fundo de Reserva, para o Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, tão logo o montante de recursos disponíveis seja suficiente para tal.

* + - * 1. A Titular das Notas Comerciais se obriga, neste ato, a comparecer como parte interveniente em cada um dos instrumentos que formalizarem a venda das Unidades Autônomas em caráter definitivo a terceiros (“Adquirentes”), com a finalidade de liberar a garantia constituída sobre a unidade objeto da referida venda, sendo que, os recursos daí decorrentes deverão ser destinados para o cumprimento de todas e quaisquer obrigações devidas previstas na presente Escritura de Emissão.

Os instrumentos de venda das Unidades Autônomas poderão ser celebrados livremente pela Emissora, independentemente do comparecimento da Titular de Notas Comerciais, sendo certo que é obrigação da Emissora, porém, informar aos Adquirentes, por escrito e de forma clara, da existência da alienação fiduciária sobre as Unidades Autônomas.

* + - * 1. Fica estabelecido que, em relação às Unidades Autônomas quitadas pelos Adquirentes antes da data da expedição do “habite-se” e conclusão da obra do Empreendimento Alvo, desde que devidamente comprovada, a Titular das Notas Comerciais deverá proceder com a liberação da garantia após a expedição do “habite-se”, independentemente do recebimento de qualquer recurso, haja vista que o preço da respectiva Unidade Autônoma já terá sido integralmente destinado à conclusão do Empreendimento Alvo.
        2. A destinação dos valores da venda das Unidades Autônomas devidos após a expedição do habite-se e conclusão da obra para a Conta do Patrimônio Separado deverá estar prevista na respectiva escritura definitiva de venda e compra das referidas Unidades Autônomas, constando, quanto às Unidades Autônomas ainda não quitadas, como conta para pagamento do saldo a receber, a Conta do Patrimônio Separado, devendo a Emissora comprovar, através de extrato a ser encaminhado à Titular das Notas Comerciais, o atendimento às condições elencadas na Cláusula 4.5.5 acima.
        3. Fica desde já estabelecido que o quanto exposto na cláusula 4.5.5 e subitens acima não se estenderá às Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo indicadas no item 3 do Anexo II desta Escritura de Emissão, cuja alienação fiduciária será liberada quando da individualização das matrículas de tais unidades, em razão destas encontrarem-se devidamente quitadas por terceiros Adquirentes ou ainda encontrarem-se permutadas.
        4. As Notas Comerciais resgatadas nos termos desta cláusula 4.5 serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.
  1. Amortização Extraordinária Facultativa: A Emissora poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, com pelo menos 30 (trinta) dias de notificação prévia, proceder à amortização extraordinária parcial do Valor Nominal Unitário Atualizado, até o limite em que, considerada a referida amortização, o saldo devedor remanescente das Notas Comerciais, não seja inferior a 2% (dois por cento) do Valor Nominal Unitário inicial das Notas Comerciais (“Amortização Extraordinária Facultativa”).
     + - 1. Qualquer Amortização Extraordinária Facultativa realizada previamente à expedição do “habite-se” do Empreendimento Alvo deverá ser realizada com a incidência de prêmio de pré-pagamento abaixo indicado (“Prêmio de Pré-Pagamento”):

onde:

***P =*** 2% (dois por cento);

***DC*** = número de dias corridos contados a partir da data de Amortização Extraordinária Facultativa até a Data de Vencimento; e

***VPAE* =** é o valor de pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa, que será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, proporcionais devidos e ainda não pagos até a data de pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa, calculado *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais ou da última Data de Pagamento prevista nesta Escritura de Emissão, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa.

* 1. Resgate Antecipado Facultativo: Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, com pelo menos 30 (trinta) dias de notificação prévia, proceder ao resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais (“Resgate Antecipado Facultativo”), sendo certo que o Resgate Antecipado Facultativo realizado previamente à expedição do “habite-se” do Empreendimento Alvo deverá observar a incidência do Prêmio de Pré-Pagamento indicado na cláusula 4.6.1 acima.
     + - 1. As Notas Comerciais resgatadas nos termos desta cláusula 4.7 serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.
  2. Local de Pagamento e Tributos: Os pagamentos devidos pela Emissora em decorrência desta Emissão serão efetuados na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, mediante depósito ou qualquer outra forma de transferência de recursos imediatamente disponíveis autorizada pelo Banco Central do Brasil, na conta corrente nº 18.536-6, agência 6327, mantida no Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Titular das Notas Comerciais (“Conta do Patrimônio Separado”).
     + - 1. 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 de Emissão, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, serão de exclusiva responsabilidade da Emissora e 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 de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos Tributos venham a ter como fato gerador esta Escritura de Emissão, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos.

Observado o disposto na Cláusula 4.8.1.1, caso qualquer novo Tributo venha a incidir sobre os pagamentos devidos à Titular das Notas Comerciais, nos termos desta Escritura de Emissão, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais, de modo que a Titular das Notas Comerciais receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

* 1. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista nesta Escritura de Emissão, inclusive pela Titular das Notas Comerciais, 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. Para fins da presente Escritura de Emissão, considera-se “Dia Útil” com relação a qualquer pagamento: **(a)** realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(b)** não realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
         2. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura de Emissão de Notas Comerciais não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

* 1. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Atualização Monetária e da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida por uma Parte a outra nos termos desta Escritura de Emissão, os débitos em atraso ficarão sujeitos a **(a)** juros moratórios de 1,00% (um por cento) ao mês, desde a data em que se configurar a mora pela Parte inadimplente até a data do efetivo cumprimento da obrigação inadimplida; e **(b)** multa de mora de 2,00% (dois por cento) incidente sobre o valor devido e não pago (“Encargos Moratórios”).
  2. Decadência dos Direitos aos Acréscimos: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.10 acima, o não comparecimento da Titular das Notas Comerciais para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura de Emissão, ou em comunicado enviado pela Emissora à Titular das Notas Comerciais, não lhe dará direito ao recebimento de Remuneração e/ou Encargos Moratórios, conforme o caso, 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: As Notas Comerciais serão integralmente subscritas pela Titular das Notas Comerciais na Data de Emissão, e integralizadas em 7 (sete) tranches, conforme cronograma abaixo (“Tranches”), pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, observada a possibilidade de ágio ou deságio, nos termos da Cláusula 4.12.1 abaixo, na forma do boletim de subscrição cujo modelo integra o Anexo VI à presente Escritura de Emissão:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Tranche*** | ***Data*** |
| 1ª Tranche | Novembro de 2022 |
| 2ª Tranche | Abril de 2023 |
| 3ª Tranche | Julho de 2023 |
| 4ª Tranche | Outubro de 2023 |
| 5ª Tranche | Janeiro de 2024 |
| 6ª Tranche | Abril de 2024 |
| 7ª Tranche | Julho de 2024 |

* + - * 1. As Notas Comerciais poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, em função das condições de mercado, conforme definido no ato de subscrição dos CRI e, consequentemente, no boletim de subscrição das Notas Comerciais, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será o mesmo para todos os CRI integralizados em uma mesma data, e, consequentemente, para todas as Notas Comerciais integralizadas na referida data.
        2. Na 1ª (primeira) Tranche (“1ª Tranche”), a quantidade de Notas Comerciais a serem integralizadas pela Titular das Notas Comerciais deverá corresponder ao Montante Mínimo.
        3. A quantidade de Notas Comerciais a serem integralizadas em cada uma das Tranches subsequentes (“Demais Tranches”) será definida pela Titular das Notas Comerciais de acordo com **(a)** o Valor de Liberação – Demais Tranches (conforme definido abaixo), calculado nos termos das Cláusulas 4.14.2 e 4.14.3 abaixo, acrescido de **(b)** os montantes necessários à recomposição **(1)** do Fundo de Reserva até o Valor Mínimo do Fundo de Reserva (conforme definido abaixo), nos termos da Cláusula 5.7.3 abaixo, e **(2)** do Fundo de Juros, até o Valor Mínimo do Fundo de Juros (conforme definido abaixo), nos termos da Cláusula 5.8.3 abaixo.
  1. Condições Precedentes – 1ª Tranche: A integralização da 1ª Tranche de Notas Comerciais, observado o disposto na Cláusula 4.12.2 acima, está condicionada ao atendimento cumulativo das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes – 1ª Tranche”), que estão sujeitas a verificação e/ou dispensa pela Titular das Notas Comerciais:
     1. protocolo para arquivamento da ata de AGE da Emissora perante a JUCESP, conforme a Cláusula 2.1.1 acima;
     2. protocolo para arquivamento das atas das Aprovações Societárias dos Fiadores PJ perante a JUCESP, conforme Cláusula 2.1.2 acima;
     3. perfeita formalização de todos os demais Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos quando for o caso) pelos representantes legais das respectivas partes, contendo todas as autorizações societárias necessárias da Emissora e dos Fiadores, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes, pelo assessor jurídico, que deverá ser também objeto do Parecer Jurídico (conforme definido abaixo);
     4. recebimento pela Titular das Notas Comerciais das vias eletrônicas assinadas de todos os Documentos da Operação;
     5. emissão das Notas Comerciais, nos termos desta Escritura de Emissão, de forma plena, válida, vinculativa, eficaz e exequível, incluindo a celebração do boletim de subscrição pela Titular das Notas Comerciais, na forma do modelo constate no Anexo V a esta Escritura de Emissão;
     6. registro do Termo de Securitização perante a B3, na forma prevista na Lei nº 14.430/2022 e no Termo de Securitização;
     7. registro da emissão dos CRI na B3;
     8. efetiva subscrição e integralização de CRI pelos investidores, em montante correspondente a, no mínimo, o Montante Mínimo;
     9. efetivo registro da presente Escritura de Emissão, do Contrato AF Ações e do Contrato CF Recebíveis nos cartórios de registro de títulos e documentos das cidades de São Paulo (SP) e Jundiaí (SP);
     10. efetivo registro da AF Ações no Livro de Registro de Ações Nominativas da Emissora;
     11. prenotação do Contrato AF Imóvel para registro no competente cartório de registro de imóveis;
     12. recebimento pela Titular das Notas Comerciais e pelo Agente Fiduciário dos CRI **(1)** de relatório de auditoria legal (*due diligence*), de forma satisfatória a exclusivo critério da Titular das Notas Comerciais, e **(2)** de parecer jurídico (*legal opinion*) dos assessores legais contratados para a Operação de Securitização, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação, tudo em termos satisfatórios para a Titular das Notas Comerciais, assinados eletronicamente com processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil (“Parecer Jurídico”);
     13. as declarações dadas pela Emissora e pelos Fiadores, nos termos da cláusula 8 abaixo, e seus subitens, bem como nos termos dos demais Documentos da Operação, permaneçam verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas e não tenham sido modificadas, permanecendo a Emissora e os Fiadores responsáveis pelas declarações, nos termos a serem declarados conforme modelo constante do Anexo VII a esta Escritura de Emissão;
     14. não esteja em curso qualquer ato ou fato que seja considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos a serem declarados conforme modelo constante do Anexo VII a esta Escritura de Emissão;
     15. inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act* *of 1977* (FCPA) e o *U.K. Bribery Act* (em conjunto, “Leis Anticorrupção”) pela Emissora, pelos Fiadores e/ou por qualquer sociedade do seu respectivo grupo econômico;
     16. cumprimento, em todos os aspectos relevantes e/ou materiais, das leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e necessárias para a execução de seu objeto social, incluindo, mas sem limitação, a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente (incluindo mas não se limitando à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA) (“Legislação Socioambiental”), pela Emissora e pelos Fiadores, conforme aplicável;
     17. inexistência de qualquer ato ou fato que impacte adversamente as Garantias (conforme definido abaixo), direta ou indiretamente, nos termos a serem declarados conforme modelo constante do Anexo VII a esta Escritura de Emissão;
     18. cumprimento pela Emissora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM nº 476/09 e, conforme aplicável, na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM nº 400/03”), incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta Restrita;
     19. cumprimento, pela Emissora e pelos Fiadores de todas as suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicáveis; e
     20. não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas aos CRI, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta Restrita, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre os CRI aos potenciais investidores.
         + 1. O não cumprimento cumulativo das Condições Precedentes – 1ª Tranche em até 90 (noventa) dias a contar da Data de Emissão, acarretará o cancelamento das Notas Comerciais e a rescisão dos Documentos da Operação sem ônus para as respectivas Partes, ressalvada a obrigação da Emissora de, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Titular das Notas Comerciais neste sentido, pagar ou reembolsar, conforme o caso, a Titular das Notas Comerciais de todos os custos e despesas efetivamente incorridos pela Titular das Notas Comerciais até a data da rescisão.
           2. Fica, desde já, certo e ajustado entre as Partes que no caso de eventuais exigências que venham a ser formuladas pela JUCESP e/ou pelos cartórios de registro de títulos e documentos para arquivamento e/ou registro dos Documentos da Operação, conforme o caso, a Titular das Notas Comerciais se compromete a, tempestivamente, assinar os aditamentos e/ou a apresentar os documentos de sua responsabilidade que se façam necessários para o atendimento das respectivas exigências que venham a ser formuladas pela JUCESP e/ou pelos cartórios de registro de títulos e documentos para arquivamento ou registro dos Documentos da Operação, conforme o caso, ficando suspenso o prazo de 90 (noventa) dias estabelecido na cláusula 4.13.1 acima, enquanto a Titular das Notas Comerciais não assinar tais aditamentos e/ou apresentar documentos de sua responsabilidade que lhe sejam solicitados.
           3. Uma vez satisfeitas as Condições Precedentes – 1ª Tranche, a Titular das Notas Comerciais realizará a integralização da 1ª Tranche das Notas Comerciais, em montante correspondente a, no mínimo, o Montante Mínimo, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, observadas as eventuais deduções e demais condições previstas nesta Escritura de Emissão.
           4. O valor da integralização da 1ª Tranche de Notas Comerciais será disponibilizado à Emissora em até 2 (dois) Dias Úteis contados da verificação do atendimento da totalidade das Condições Precedentes – 1ª Tranche, deduzidos dos seguintes montantes:

R$ 204.991,91 (duzentos e quatro mil, novecentos e noventa e um reais e noventa e um centavos), serão direcionados para o pagamento das despesas à vista (*flat*) da Operação, conforme devidamente identificadas no Anexo VI a esta Escritura de Emissão (“Despesas *Flat*”); e

R$ 145.436,36 (cento e quarenta e cinco mil, quatrocentos e trinta e seis reais e trinta e seis centavos) serão retidos na Conta do Patrimônio Separado para a constituição do Fundo de Despesas, para fazer frente às Despesas presentes e futuras, ordinárias e extraordinárias da Emissão;

R$ 569.104,07 (quinhentos e sessenta e nove mil, cento e quatro reais e sete centavos) serão retidos na Conta do Patrimônio Separado para a constituição do Fundo de Reserva; e

R$ 1.170.386,71 (um milhão, cento e setenta mil, trezentos e oitenta e seis reais e setenta e um centavos) serão retidos na Conta do Patrimônio Separado para a constituição do Fundo de Juros.

Considerando, na 1ª Tranche, a integralização do Montante Mínimo de Notas Comerciais, bem como as deduções indicadas acima, o valor líquido da 1ª Tranche a ser liberado à Emissora corresponderá a R$ 10.910.080,95 (dez milhões, novecentos e dez mil, oitenta reais e noventa e cinco centavos) (“Valor de Liberação – 1ª Tranche”).

* + - * 1. O limite de responsabilidade da Emissora pelo pagamento de despesas à Titular das Notas Comerciais, oriundas das transações previstas nesta Escritura de Emissão, será equivalente ao valor integralizado das Notas Comerciais até a ocorrência do evento que gerar a respectiva obrigação de pagamento da Emissora.
  1. Condições Precedentes – Demais Tranches: A integralização das Demais Tranches de Notas Comerciais pela Titular das Notas Comerciais, observado o disposto na Cláusula 4.12.3 acima, está condicionada ao atendimento cumulativo das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes – Demais Tranches”), que estão sujeitas a verificação e/ou dispensa pela Titular das Notas Comerciais:
     1. comprovação do efetivo arquivamento na JUCESP da ata da AGE da Emissora;
     2. comprovação do efetivo arquivamento na JUCESP das atas das Aprovações Societárias dos Fiadores PJ;
     3. comprovação do efetivo registro do Contrato AF Imóvel no competente cartório de registro de imóveis;
     4. a efetiva subscrição e integralização de CRI em montante suficiente para a integralização da respectiva Tranche;
     5. as declarações dadas pela Emissora e pelos Fiadores, nos termos da cláusula 8 abaixo, e seus subitens, bem como nos termos dos demais Documentos da Operação, permaneçam verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas e não tenham sido modificadas, permanecendo a Emissora e os Fiadores responsáveis pelas declarações, nos termos a serem declarados conforme modelo constante do Anexo VII a esta Escritura de Emissão;
     6. não esteja em curso qualquer ato ou fato que seja considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos a serem declarados conforme modelo constante do Anexo VII a esta Escritura de Emissão;
     7. inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo das Leis Anticorrupção pela Emissora, pelos Fiadores e/ou por qualquer sociedade do seu respectivo grupo econômico;
     8. cumprimento, em todos os aspectos relevantes e/ou materiais, da Legislação Socioambiental, pela Emissora e pelos Fiadores, conforme aplicável;
     9. inexistência de qualquer ato ou fato que impacte adversamente as Garantias (conforme definido abaixo), direta ou indiretamente, nos termos a serem declarados conforme modelo constante do Anexo VII a esta Escritura de Emissão;
     10. cumprimento, pela Emissora e pelos Fiadores de todas as suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicáveis; e
     11. não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas aos CRI, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta Restrita, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre os CRI aos potenciais investidores.
         + 1. Para a definição dos valores das Demais Tranches a serem liberados à Emissora, a Titular das Notas Comerciais utilizará os valores apurados por empresa contratada para realizar o acompanhamento das obras do Empreendimento Alvo (“Agente de Medição”), conforme relatório a ser apresentado à Titular das Notas Comerciais pelo Agente de Medição até o dia 15 de cada mês (“Relatório de Medição de Obras”).
           2. O valor a ser liberado à Emissora em cada uma das Demais Tranches deverá corresponder **(a)** ao valor orçado para obras no Empreendimento Alvo para o próximo período de 3 (três) meses, conforme indicado pelo Agente de Medição no Relatório de Obras, **(b)** deduzidos os montantes correspondentes à Tranche imediatamente anterior, para os quais a Emissora não tenha comprovado ao Agente de Medição a efetiva aplicação no Empreendimento Alvo, conforme previsto no Relatório de Medição de Obras (“Valor de Liberação – Demais Tranches”).
           3. O Valor de Liberação – Demais Tranches estará limitado ao valor líquido remanescente disponível na Conta do Patrimônio Separado, correspondente à subscrição e integralização dos CRI, considerando **(a)** as deduções **(1)** dos valores liberados à Emissora referentes à 1ª Tranche, **(2)** dos valores já liberados à Emissora referentes às Demais Tranches e **(3)** dos valores retidos pela Titular das Notas Comerciais, referentes à composição do Fundo de Juros e do Fundo de Reserva, e **(b)** acrescidos os eventuais rendimentos líquidos auferidos com o investimento dos valores disponíveis na Conta do Patrimônio Separado nos Investimentos Permitidos (conforme definido abaixo).
           4. Cumpridas as Condições Precedentes – Demais Tranches e definido o respectivo Valor de Liberação – Demais Tranches, conforme Cláusulas 4.14.2 e 4.14.3 acima, tal valor deverá ser liberado pela Titular das Notas Comerciais à Emissora até o 5º (quinto) Dia Útil após o recebimento do Relatório de Medição de Obra dos meses de janeiro, abril, julho e outubro de cada ano, sendo que a liberação da 1ª (primeira) das Demais Tranches à Emissora ocorrerá em abril de 2023.
  2. Investimentos Permitidos: Enquanto não cumpridas as Condições Precedentes – 1ª Tranche, ou as Condições Precedentes – Demais Tranches, conforme aplicável, os valores relativos à integralização dos CRI já disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, assim como quaisquer outros recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, poderão ser investidos pela Titular das Notas Comerciais em investimentos de renda fixa, pós-fixados, de liquidez diária, do Itaú Unibanco S.A. ("Investimentos Permitidos").
     + - 1. Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na 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 Titular das Notas Comerciais, sendo que todo e qualquer rendimento oriundo da aplicação nos Investimentos Permitidos, líquido de impostos, e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, serão acrescidos ou deduzidos, conforme o caso, aos valores devidos à Emissora.
         2. A Titular das Notas Comerciais, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por não cumprimento de ordens de investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa da Titular das Notas Comerciais, seus respectivos diretores ou empregados.
         3. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Titular das Notas Comerciais à Emissora, serão correspondentes aos rendimentos líquidos de tributos, taxas e/ou tarifas, declarando-se ciente a Emissora que tais retenções e eventual direito à sua restituição ou compensação, competem exclusivamente à Titular das Notas Comerciais, na qualidade de titular de tais investimentos.
  3. Conta da Emissora: Os valores líquidos a serem disponibilizados à Emissora, decorrentes da integralização das Notas Comerciais, serão transferidos pela Titular das Notas Comerciais à Emissora por meio de Transferência Eletrônica Disponível (“TED”) ou qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil, para a conta corrente nº 06085-9, agência nº 0196, mantida no Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Emissora (“Conta da Emissora”).
  4. Publicidade: Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Titular das Notas Comerciais, deverão ser informados previamente à Titular das Notas Comerciais mediante envio de carta, com aviso de recebimento pela Emissora para os dados de comunicação indicados na Cláusula 9.1 abaixo ou publicados conforme venha a ser exigido nos termos da legislação aplicável, à época do acontecimento de tais eventos.
  5. Comprovação de Titularidade das Notas Comerciais: Para todos os fins e efeitos legais, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato na conta de depósito emitido extrato na conta de depósito emitido pela Escrituradora, nos termos do Artigo 49 da Lei nº 14.195/2021.
     + - 1. Sempre que houver negociação das Notas Comerciais, o Titular da Notas Comerciais anterior deverá comunicar a Escrituradora das Notas Comerciais acerca da negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da Notas Comerciais.

1. Garantias
   1. O fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, será garantido pelas Garantias.
      * + 1. As Garantias perdurarão até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que, uma vez quitadas integralmente as Obrigações Garantidas, conforme atestado pela Titular das Notas Comerciais, as Garantias então vigentes serão liberadas, na forma prevista nos respectivos instrumentos.
          2. As Garantias serão prestadas em caráter não excludente, mas cumulativo entre si, podendo a Titular das Notas Comerciais, a seu exclusivo critério, executar e/ou excutir todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Titular das Notas Comerciais, sendo certo que a excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais.

Observados os procedimentos previstos nos respectivos instrumentos, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Titular das Notas Comerciais, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

* 1. *Fiança*: Os Fiadores, neste ato e por meio da presente Escritura de Emissão, constituem garantia fidejussória na forma de Fiança, em favor da Titular das Notas Comerciais, declarando-se, de forma irrevogável e irretratável, fiadores e principais pagadores, solidariamente com a Emissora, das Obrigações Garantidas, em conformidade com os artigos 818 e seguintes do Código Civil e as disposições desta Cláusula, observados os seguintes limites:
     1. a Fiança prestada pelos Fiadores Paes & Gregori, solidariamente entre si, será limitada a 40% (quarenta por cento) do saldo devedor total das Obrigações Garantidas, observado o disposto na cláusula 5.2.1 abaixo;
     2. a Fiança prestada pelos Fiadores Emoções, solidariamente entre si, será limitada a 40% (quarenta por cento) do saldo devedor total das Obrigações Garantidas, observado o disposto na cláusula 5.2.1 abaixo;
     3. a Fiança prestada pelos Fiadores Chequer & Chequer, solidariamente entre si, será limitada a 10% (dez por cento) do saldo devedor total das Obrigações Garantidas; e
     4. a Fiança prestada pela SDI será limitada a 10% (dez por cento) do saldo devedor total das Obrigações Garantidas.
        + 1. Não obstante o disposto nos subitens 5.2(a) e 5.2(b) acima, os Fiadores Paes & Gregori e os Fiadores Emoções responsabilizam-se solidariamente pelo pagamento dos percentuais das Obrigações Garantidas garantidos pela Fiança prestada pelos Fiadores Chequer & Chequer e pela SDI, conforme descritos nos subitens 5.2(c) e 5.2(d) acima, também na qualidade de fiadores e principais pagadores, caso a execução da Fiança prestada pela SDI e/ou pelos Fiadores Chequer & Chequer seja insuficiente para a satisfação integral dos respectivos percentuais das Obrigações Garantidas (“Fiança Adicional”).
          2. Os Fiadores se comprometem a pagar o montante equivalente aos respectivos percentuais das Obrigações Garantidas, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados a partir de comunicação por escrito recebida da Titular das Notas Comerciais informando sobre a falta de pagamento.
          3. Os pagamentos serão realizados de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Escritura de Emissão, fora do âmbito da B3.
          4. Os Fiadores renunciam expressamente, de forma irrevogável e irretratável, aos benefícios de ordem (exceto no que se refere ao benefício de ordem dos Fiadores Paes & Gregori e dos Fiadores Emoções previsto na cláusula 5.2.1 acima, em relação à Fiança Adicional), direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, todos do Código Civil Brasileiro, e artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil Brasileiro.
          5. Os Fiadores sub-rogar-se-ão nos direitos da Titular das Notas Comerciais caso venham a honrar, total ou parcialmente, a Fiança, sendo certo que os Fiadores não exercerão qualquer direito de regresso ou outro direito contra a Devedora, inclusive, sem limitação, em virtude de pagamentos feitos em razão da Fiança, até a integral quitação das Obrigações Garantidas.
          6. A Fiança poderá ser excutida e exigida quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, de modo que uma ou mais ações em separado poderão ser propostas contra qualquer dos Fiadores para execução da Fiança, independentemente de qualquer medida judicial ou extrajudicial a ser proposta contra a parte inadimplente ou os demais Fiadores.
  2. AF Imóvel: Por meio do Contrato AF Imóvel, a Emissora constituirá em favor da Titular das Notas Comerciais, a AF Imóvel.
     + - 1. Nos termos do Contrato AF Imóvel, a AF Imóvel é outorgada em caráter irrevogável e irretratável e entrará em vigor na data de assinatura do Contrato AF Imóvel, sendo, a partir da data do seu efetivo registro no cartório de registro de imóveis competente, válida em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.
         2. A Emissora se compromete a realizar o registro do Contrato AF Imóvel em até 60 (sessenta) dias da data de sua celebração, prorrogáveis por igual período, uma única vez, em caso de apresentação de exigências, devendo comprovar à Titular das Notas Comerciais a devida constituição da AF Imóvel, mediante a apresentação da matrícula atualizada do Imóvel, demonstrando o registro da AF Imóvel perante o registro de imóveis competente, bem como a ausência de quaisquer outros ônus ou gravames sobre o referido bem.
         3. A excussão da AF Imóvel deverá observar os procedimentos previstos no Contrato AF Imóvel.
         4. Caso a comercialização de uma ou mais Unidades Autônomas seja realizada mediante a contratação de financiamento perante instituição financeira, a Titular das Notas Comerciais, caso necessário, deverá comparecer como parte interveniente no instrumento de financiamento da(s) respectiva(s) Unidade(s) Autônoma(s), com a finalidade de liberar a garantia de AF Imóvel constituída sobre tal(is) Unidade(s) Autônoma(s), sendo certo que, neste caso, tal instrumento deverá prever o crédito dos recursos referentes à aquisição da(s) respectiva(s) Unidade(s) Autônoma(s) na Conta do Patrimônio Separado e o valor de venda e compra deverá ser igual ou superior ao valor de Amortização Extraordinária Obrigatória Eventual necessário para liberação desta(s) Unidade(s) Autônoma(s).
  3. AF Ações: Por meio do Contrato AF Ações, os Fiadores constituirão em favor da Titular das Notas Comerciais, a AF Ações.
  4. CF Recebíveis: Por meio do Contrato CF Recebíveis, a Emissora constituirá em favor da Titular das Notas Comerciais, a CF Recebíveis.
  5. Fundo de Despesas: A Emissora, desde já, autoriza a Titular das Notas Comerciais a reter, na Conta do Patrimônio Separado, o montante total de R$ 145.436,36 (cento e quarenta e cinco mil, quatrocentos e trinta e seis reais e trinta e seis centavos) referente ao Fundo de Despesas, observadas as disposições abaixo.
     + - 1. O Fundo de Despesas deverá ser recomposto pela Emissora até o valor correspondente ao montante necessário para o pagamento das Despesas Recorrentes estimadas para os próximos 12 (doze) meses e das Despesas Extraordinárias presentes e futuras da Emissão (“Valor de Recomposição do Fundo de Despesas”), sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais, nas seguintes hipóteses:

anualmente, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do envio de notificação, pela Titular das Notas Comerciais; e

em até 10 (dez) Dias Úteis contados do envio de notificação, pela Titular das Notas Comerciais, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vier a ser inferior a R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (“Valor Mínimo Fundo de Despesas”).

* + - * 1. Na hipótese de existência de recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, tais recursos poderão ser utilizados para a recomposição do Fundo de Despesas, observada a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.
        2. Eventuais valores remanescentes no Fundo de Despesas, após o resgate da totalidade das Notas Comerciais e pagamento de todas as Despesas da Operação, deverão ser devolvidos à Emissora.
  1. Fundo de Reserva: A Emissora autoriza a Titular das Notas Comerciais, desde já, a reter na Conta do Patrimônio Separado, quando da integralização de cada Tranche, um montante destinado para a constituição de um Fundo de Reserva, em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, a ser utilizado, se necessário, para o pagamento mensal de Remuneração, Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal e/ou pagamento de Despesas.
     + - 1. Os valores retidos a título de Fundo de Reserva deverão corresponder, até o efetivo resgate da totalidade das Notas Comerciais, à soma das próximas 3 (três) parcelas de Remuneração e de Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal das Notas Comerciais (“Valor Mínimo Fundo de Reserva”).
         2. Quando da integralização da 1ª Tranche, será retido, a título de Fundo de Reserva, o montante correspondente a R$ 569.104,07 (quinhentos e sessenta e nove mil, cento e quatro reais e sete centavos).
         3. Quando da integralização de cada uma das Demais Tranches, deverá ser retido, a título de Fundo de Reserva, o montante necessário para que, considerando os valores já disponíveis no Fundo de Reserva e o novo valor integralizado de Notas Comerciais, o Fundo de Reserva observe o Valor Mínimo do Fundo de Reserva.
         4. Na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência desta Escritura de Emissão, em uma determinada Data de Verificação (conforme definido abaixo), o montante de recursos existentes no Fundo de Reserva vier a ser inferior ao Valor Mínimo Fundo de Reserva, a Titular das Notas Comerciais notificará a Emissora para que esta realize o depósito do valor necessário para a recomposição do Valor Mínimo Fundo de Reserva no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais.
         5. Na hipótese de existência de recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, tais recursos poderão ser utilizados para a recomposição do Fundo de Reserva, observada a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.
         6. A Titular das Notas Comerciais realizará a verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reserva mensalmente, em até 2 (dois) Dias Úteis após a Data de Pagamento do respectivo mês, utilizando-se para o cálculo projetado das próximas 3 (três) parcelas de Remuneração e de Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal, a projeção do IPCA/IBGE para o respectivo período, divulgada pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - Anbima (“Data de Verificação”).
         7. Após a constituição do Fundo de Reserva, os valores a ele referentes poderão ser investidos pela Titular das Notas Comerciais em Investimentos Permitidos.
         8. Caso a Emissora esteja em dia com as obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e os recursos na Conta do Patrimônio Separado referentes ao Fundo de Reserva sejam superiores ao saldo devedor atualizado das Notas Comerciais, a Titular das Notas Comerciais devolverá o que sobejar à Emissora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contado da Data de Verificação, que deverá ser realizada após cada pagamento de parcela dos CRI.
  2. Fundo de Juros: A Emissora autoriza a Titular das Notas Comerciais, desde já, a reter na Conta do Patrimônio Separado, quando da integralização de cada Tranche, um montante destinado para a constituição de um Fundo de Juros, a ser mantido até a expedição do “habite-se” do Empreendimento Alvo, em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, a ser utilizado, se necessário, para o pagamento mensal de Remuneração e da Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal.
     + - 1. Os valores retidos a título de Fundo de Juros deverão corresponder ao valor equivalente à projeção de Remuneração e de Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidos **(a)** nas 6 (seis) próximas Datas de Pagamento, na data da integralização da 1ª Tranche, e **(b)** nas 3 (três) próximas Datas de Pagamento, nas datas de integralização de cada uma das Demais Tranches, devendo ser considerada, para tanto, a projeção do IPCA/IBGE para o respectivo período divulgada pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - Anbima (“Valor Mínimo do Fundo de Juros”).
         2. Quando da integralização da 1ª Tranche, será retido, a título de Fundo de Juros, o montante correspondente a R$ 1.170.386,71 (um milhão, cento e setenta mil, trezentos e oitenta e seis reais e setenta e um centavos).
         3. Quando da integralização de cada uma das Demais Tranches, deverá ser retido, a título de Fundo de Juros, o montante necessário para que, considerando os valores já disponíveis no Fundo de Juros e o novo valor integralizado de Notas Comerciais, o Fundo de Juros observe o Valor Mínimo do Fundo de Juros.
         4. Após a constituição do Fundo de Juros, os valores a ele referentes poderão ser investidos pela Titular das Notas Comerciais em Investimentos Permitidos.
         5. Caso a Emissora esteja em dia com as obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão, os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado e/ou nos Investimentos Permitidos referentes ao Fundo de Juros após a expedição do “habite-se” do Empreendimento Alvo serão utilizados para a recomposição do Fundo de Reserva, e eventuais valores remanescentes serão devolvidos à Emissora.

1. Vencimento Antecipado
   1. A Titular das Notas Comerciais poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Emissora decorrentes desta Escritura de Emissão, sempre de forma não automática, ou seja, por meio de declaração da Titular das Notas Comerciais nesse sentido, na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas abaixo, desde que tenha decorrido eventual prazo de cura, conforme o caso (sendo cada um deles um “Evento de Vencimento Antecipado” e, em conjunto, “Eventos de Vencimento Antecipado”):
      1. inadimplemento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores, nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Notas Comerciais, a esta Escritura de Emissão e/ou aos demais Documentos da Operação, não sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido inadimplemento;
      2. inadimplemento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico, ou, caso não haja, em 30 (trinta) dias contados do recebimento de aviso escrito da Titular das Notas Comerciais;
      3. caso a Emissora não apresente o efetivo registro da AF Imóvel, nos termos e prazos previstos na cláusula 5.3.2 acima;
      4. na ocorrência de venda ou transferência, por qualquer meio, em operação única ou em um conjunto de operações, envolvendo participação societária superior a 10,00% (dez por cento) do capital social da Emissora e/ou dos Fiadores a terceiros que não sejam atualmente acionistas da Emissora e/ou cotistas dos Fiadores e/ou de reorganização societária que resulte na alteração do controle societário atual, sem a prévia e expressa anuência da Titular das Notas Comerciais, mediante a manifestação dos titulares de CRI em assembleia especial de investidores (“Troca de Controle”);
      5. caso a Emissora, após notificada, não realize a recomposição do Fundo de Despesas e/ou do Fundo de Reserva, na forma e nos prazos previstos nesta Escritura de Emissão;
      6. requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Emissora;
      7. **(1)** pedido de falência da Emissora formulado por terceiros desde que, se passível de remediação, não seja sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis; **(2)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(3)** decretação de falência da Emissora; **(4)** pedido de autofalência pela Emissora; **(5)** liquidação, dissolução ou extinção da Emissora; ou **(6)** qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Emissora nos termos da legislação aplicável;
      8. **(1)** pedido de falência de qualquer dos Fiadores PJ e/ou de sociedades controladas ou controladoras da Emissora, formulado por terceiros desde que, se passível de remediação, não seja sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis; **(2)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial de qualquer dos Fiadores PJ, e/ou de sociedades controladas ou controladoras da Emissora, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(3)** decretação de falência de qualquer dos Fiadores PJ e/ou de sociedades controladas ou controladoras da Emissora; **(4)** pedido de autofalência por qualquer dos Fiadores PJ e/ou por sociedades controladas ou controladoras da Emissora; **(5)** liquidação, dissolução ou extinção de qualquer dos Fiadores PJ e/ou de sociedades controladas ou controladoras da Emissora; ou **(6)** qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência de qualquer dos Fiadores PJ e/ou de sociedades controladas ou controladoras da Emissora, nos termos da legislação aplicável;
      9. requerimento ou declaração de insolvência civil de qualquer dos Fiadores PF;
      10. protesto legítimo de títulos contra a Emissora e/ou contra quaisquer dos Fiadores, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R$1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado ou se for o cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis de sua ocorrência;
      11. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora ou pelos Fiadores, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, exceto se previamente autorizado pela Titular das Notas Comerciais, mediante a manifestação dos titulares de CRI em assembleia especial de investidores;
      12. caso fique comprovado que a Emissora utilizou os recursos captados a partir da emissão das Notas Comerciais para finalidade diversa daquela prevista na Destinação dos Recursos;

* + 1. caso a Emissora não apresente ao Agente Fiduciário dos CRI ou à Titular das Notas Comerciais, quando solicitado por escrito, com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, quaisquer documentos comprobatórios da Destinação dos Recursos 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 Emissora para apresentar o comprovante de solicitação do competente documento junto aos órgãos referidos, sem prejuízo da obrigação da Emissora de apresentação de comprovantes semestrais ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Titular das Notas Comerciais, com relação à Destinação dos Recursos;
    2. invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação e/ou de quaisquer das obrigações da Emissora ou dos Fiadores oriundas desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
    3. se qualquer declaração, garantia ou informação da Emissora ou dos Fiadores, contida nesta Escritura de Emissão, for considerada falsa, incompleta ou imprecisa, que gere ou que possa gerar dano ou prejuízo para a Titular das Notas Comerciais, a qualquer título;
    4. inadimplemento pecuniário ou declaração de vencimento antecipado de quaisquer dívidas da Emissora e/ou de quaisquer dos Fiadores perante a Titular das Notas Comerciais e/ou quaisquer terceiros, em montante unitário ou agregado igual ou superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), observados eventuais prazos de cura previstos nos respectivos contratos, salvo se a Emissora comprovar de forma satisfatória à Titular das Notas Comerciais, em até 2 (dois) Dias Úteis seguintes a data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado pela parte devedora;
    5. descumprimento pela Emissora e/ou por quaisquer dos Fiadores de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Emissora e/ou contra quaisquer dos Fiadores, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais);
    6. a realização de qualquer redução de capital social da Emissora, sem a prévia e expressa anuência da Titular das Notas Comerciais, conforme aprovada em assembleia especial de investidores dos CRI;
    7. alienação ou qualquer forma de transferência de qualquer das Unidades Autônomas, sem que seja realizada a prévia Amortização Extraordinária Obrigatória Eventual, nos termos da cláusula 4.5 acima ou realizada a inclusão da Titular das Notas Comerciais, na qualidade de parte interveniente, no respectivo contrato de financiamento imobiliário da Unidade Autônoma, nos termos da cláusula 5.3.4 acima;
    8. não direcionamento dos recursos decorrentes da comercialização das Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo recebidos após a conclusão das obras do Empreendimento Alvo para a Amortização Extraordinária Obrigatória Eventual das Notas Comerciais, conforme previsto na cláusula 4.5 acima;
    9. cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emissora e/ou os Fiadores, exceto **(1)** se a referida cisão, fusão, incorporação ou reorganização societária ocorrer dentro do mesmo grupo econômico da Emissora e/ou os Fiadores, ou **(2)** se previamente aprovado pela Titular das Notas Comerciais;
    10. mudança ou alteração no objeto social da Emissora;
    11. distribuição de dividendos ou de rendimentos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas/quotistas;
    12. ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
    13. desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda pela Emissora, por quaisquer dos Fiadores e/ou por qualquer controlada, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades;

* + 1. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Emissora, que afete de forma adversa a capacidade da Emissora de cumprir suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, exceto se, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprovar a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;
    2. no caso de morte, declaração de incapacidade ou declaração de insolvência de qualquer dos Fiadores PF, sem que sejam apresentados fiadores substitutos idôneos aceitáveis à Titular das Notas Comerciais, a seu exclusivo critério, no prazo de 10 (dez) dias, contado da data do evento;
    3. caso, a qualquer momento, as Garantias se tornem inábeis, impróprias ou insuficientes para garantir os valores devidos das Obrigações Garantidas, desde que não reforçadas e/ou substituídas nos termos e prazos previstos nos respectivos documentos de constituição das Garantias;
    4. em caso de oneração, penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra forma de constrição extrajudicial ou judicial dos bens móveis e imóveis objeto das Garantias e não seja obtida a liberação de qualquer desses gravames no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis seguintes a qualquer desses eventos, e desde que a Emissora ou Fiadores não tenham realizado a substituição ou reforço das Garantias, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos;
    5. caso esta Escritura de Emissão ou as Garantias sejam objeto de questionamento judicial ou administrativo pela Emissora, Fiadores ou por qualquer outra sociedade integrante de seu grupo econômico; e
    6. a não manutenção da Razão de Garantia e/ou o seu não reenquadramento nos prazos e condições previstos nesta Escritura de Emissão.
       - 1. Para os fins desta Escritura de Emissão, serão aplicadas as definições de controle e sociedades coligadas previstas, respectivamente, no artigo 116 e no artigo 243, parágrafo 3º, ambos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (*Lei das Sociedades por Ações*), sempre que houver referência a termos como “*controle*”, “*controlada*”, “*controladora*”, “*coligada*” e demais variações dos referidos termos.
  1. A Emissora obriga-se a notificar a Titular das Notas Comerciais no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis sobre a ocorrência e a data de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado que tenha ciência.
     + - 1. Adicionalmente, a Emissora obriga-se a enviar à Titular das Notas Comerciais, semestralmente nos dias 30 de julho e 30 de janeiro de cada ano, sendo o primeiro devido em 30 de janeiro de 2023, declaração atestando a ocorrência ou não de qualquer das hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado que tenha ciência, bem como os documentos necessários para a comprovação de ocorrência dos eventos.
  2. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos acima, e desde que os mesmos não sejam superados dentro dos respectivos e eventuais prazos de cura, deverá ser convocada, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Titular das Notas Comerciais, conforme estabelecido no Termo de Securitização, assembleia especial de investidores dos CRI para deliberar sobre a declaração ou não do vencimento antecipado das Notas Comerciais, sendo certo que as regras e quóruns para convocação e instalação da referida assembleia, bem como para deliberação dos titulares dos CRI estão descritas no Termo de Securitização.
     + - 1. Caso a assembleia especial de investidores dos CRI mencionada na clausula 6.3 acima não se realize em primeira convocação, em decorrência da ausência de quórum necessário para instalação e/ou deliberação, a Titular das Notas Comerciais e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, deverão realizar nova convocação de assembleia especial de investidores dos CRI, sendo certo que não havendo instalação ou quórum de instalação ou deliberação nesta referida segunda tentativa, as Notas Comerciais serão consideradas vencidas antecipadamente.
         2. Observados os termos do Termo de Securitização, a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, ocorrerá caso **(a)** a assembleia especial de investidores dos CRI mencionada na Cláusula 6.3.1 acima não se realize em primeira e em segunda convocação, em decorrência da ausência de quórum necessário para instalação e/ou deliberação desta ocorrência, ou **(b)** não seja aprovado em assembleia especial de investidores dos CRI o não vencimento antecipado das Notas Comerciais.
         3. Não obstante o disposto na cláusula 6.3.1 acima, caso o Evento de Vencimento Antecipado seja sanado antes da realização da assembleia especial de investidores dos CRI, a referida assembleia especial de investidores dos CRI não será mais realizada e as Notas Comerciais não serão vencidas antecipadamente.
  3. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emissora e os Fiadores se obrigam a efetuar o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

1. Obrigações adicionais da Emissora
   1. Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, enquanto o saldo devedor das Notas Comerciais não for integralmente pago, a Emissora obriga-se, ainda, a:
      1. encaminhar à Titular das Notas Comerciais, em até 5 (cinco) Dias Úteis da disponibilização, conforme o caso, pela JUCESP, pelos competentes cartórios de registro de títulos e documentos e/ou pelo competente cartório de registro de imóveis, dos respectivos registros:
         1. 1 (uma) cópia digitalizada (*.pdf*) com a evidência de arquivamento da ata da AGE da Emissora perante a JUCESP;
         2. 1 (uma) cópia digitalizada (*.pdf*) com a evidência de registro das atas das Aprovações Societárias dos Fiadores PJ perante a JUCESP;
         3. 1 (uma) cópia digitalizada (*.pdf*) com a evidência de registro da presente Escritura de Emissão, do Contrato AF Ações e do Contrato CF Recebíveis, devidamente registrados nos cartórios de registro de títulos e documentos das cidades de São Paulo (SP) e Jundiaí (SP);
         4. 1 (um) arquivo eletrônico (*.pdf*) com a evidência de registro da AF Ações no Livro de Registro de Ações Nominativas da Emissora; e
         5. 1 (uma) cópia digitalizada (*.pdf*) com a evidência de registro do Contrato AF Imóvel, devidamente registrado no competente cartório de registro de imóveis;
      2. manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis aceitos no Brasil;
      3. não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições societárias, legais e regulamentares em vigor, em especial atos que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão;
      4. manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pela Emissora;
      5. manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Notas Comerciais e desde que haja Notas Comerciais em circulação, as declarações e garantias prestadas nesta Escritura de Emissão, no que for aplicável;
      6. manter durante todo o prazo de emissão das Notas Comerciais, as suas demonstrações financeiras completas consolidadas submetidas à análise de auditores independentes, observado que o parecer dos auditores independentes não poderá ser do tipo “qualificado” ou “com abstenção de opinião”;
      7. encaminhar os comprovantes em relação ao pagamento das importâncias relativas às obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão até as 15h00 (quinze horas) do dia em que se tornarem devidas;
      8. 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;
      9. efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora, conforme previsto nesta Escritura de Emissão e nos Documentos da Operação;
      10. manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à assinatura desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação de que sejam partes e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;
      11. manter em vigor todos os contratos e instrumentos de financiamento necessários para a condução de seus negócios;
      12. cumprir integralmente a Legislação Socioambiental;
      13. proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
      14. observar, cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus quotistas (“Afiliadas”) e seus diretores e funcionários observem e cumpram as Leis Anticorrupção, devendo **(1)** manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Leis Anticorrupção; **(2)** dar pleno conhecimento das Leis Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; **(3)** abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas Afiliadas; e **(4)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato à Titular das Notas Comerciais.
      15. participar das assembleias gerais de titulares de Notas Comerciais e das assembleias especiais de investidores dos CRI, para a prestação de eventuais esclarecimentos que venham a ser solicitados;
      16. apresentar anualmente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, a partir da Data de Emissão, até o último dia do mês de março de cada ano, **(1)** os balanços consolidados da Emissora; e **(2)** o balanço dos Fiadores PJ devidamente assinado pelos diretores estatutários;
      17. não receber recursos oriundos da comercialização das Unidades Autônomas em conta diversa da Conta do Patrimônio Separado e, caso receba, repassar tais recursos em até 1 (um) Dia Útil para a Conta do Patrimônio Separado;
      18. informar ao Credor, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, na forma e no prazo previsto na cláusula 6.2 acima;
      19. encaminhar mensalmente ao agente de monitoramento dos recebíveis decorrentes da comercialização das Unidades Autônomas (“Agente de Monitoramento”), com cópia à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário dos CRI, a cópia dos contratos de compra e venda das Unidades Autônomas e quaisquer outras informações necessárias para fins do espelhamento e monitoramento dos recebíveis;
      20. informar à Titular das Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, a ocorrência de qualquer evento que possa de alguma forma afetar a Operação de Securitização, em até 1 (um) Dia Útil, contado de sua ciência de tal evento; e
      21. cumprir com suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação.
          * 1. A Emissora se responsabiliza por todas as demais despesas a serem efetivamente incorridas pela Titular das Notas Comerciais em relação a esta Escritura de Emissão e à Operação de Securitização, as quais serão reembolsadas pela Emissora à Titular das Notas Comerciais e/ou aos prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão, conforme o caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de comunicação neste sentido, incluindo, mas não se limitando às seguintes despesas (“Despesas”):

as despesas descritas no Anexo VI a esta Escritura de Emissão;

averbações, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;

os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses da Titular das Notas Comerciais, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra a Titular das Notas Comerciais, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Titular das Notas Comerciais;

as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses da Titular das Notas Comerciais no âmbito desta Escritura de Emissão;

quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Titular das Notas Comerciais e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Titular das Notas Comerciais, de suas obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão; e

quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos nesta Escritura de Emissão e/ou nos Documentos da Operação.

1. Declarações e Garantias das Partes

* 1. Declarações da Emissora e dos Fiadores: A Emissora e cada um dos Fiadores, individualmente, declaram e garantem, nesta data, o quanto abaixo descrito, responsabilizando-se pela sua veracidade, completude, previsão e regularidade, sob pena de incorrer em perdas e danos:
     1. esta Escritura de Emissão é validamente celebrada e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos;
     2. conforme aplicável, é uma empresa legalmente constituída segundo as leis brasileiras e possui todas as licenças e autorizações necessárias para seu funcionamento e todos os negócios da Emissora e dos Fiadores têm sido conduzidos em completa observância às leis e regulamentos aplicáveis (incluindo pagamento de taxas e cumprimento de obrigações tributárias acessórias);
     3. cumpriu todas as suas obrigações legais, inclusive as de natureza civil, societária, comercial, administrativa, contratual, tributária, trabalhista, previdenciária e ambiental, especialmente as elencadas na Lei nº 10.165/00, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão, bem como possui todas as licenças e autorizações necessárias para o seu funcionamento, e não está envolvida em qualquer disputa, litígio ou contingência, na órbita judicial, administrativa ou extrajudicial, passivos de qualquer origem, espécie ou natureza, presentes ou potenciais, quantificados ou não quantificados, salvo: **(1)** aqueles devidamente identificados nos seus registros contábeis; e **(2)** passivos para o pagamento dos quais a Emissora e os Fiadores tenha recursos para efetuar o pagamento em caixa ou equivalente de caixa;
     4. até a presente data, as obras de construção do Empreendimento Alvo respeitaram rigorosamente, desde seu início, as características constantes dos projetos aprovados pelas autoridades competentes, e, ainda, todas as aprovações legalmente exigidas para o Empreendimento Alvo, em seu estágio atual, foram emitidas pela autoridade competente e, até a presente data, não há pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental, relacionada à legislação de uso e ocupação do solo, zoneamento, potencial construtivo, contrapartida à concessão de potencial construtivo, parcelamento de solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, código de obras, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, tombamento ou entorno de imóvel tombado, segurança ao voo e saúde pública;
     5. a Emissora, os Fiadores e/ou os sócios da Emissora, não foram citados, notificados ou intimados, até a presente data, sobre a existência de quaisquer procedimentos, notificações, comunicações, reclamações ou processos judiciais (cíveis ou penais), administrativos ou arbitrais propostos em face da Emissora e/ou dos Fiadores, incluindo, mas sem limitação, as de natureza cível, trabalhista, fiscal, previdenciária, securitária, tributária, ambiental, financeira, consumerista e regulatória, que possam comprometer esta Escritura de Emissão e/ou o cumprimento de quaisquer das obrigações aqui pactuadas;
     6. as demonstrações contábeis da Emissora e dos Fiadores são e foram preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil que, juntamente com os seus métodos e critérios de valoração, são consistentes com suas práticas passadas e conforme a legislação brasileira aplicável e, exceto na hipótese de alteração na legislação e/ou regras aplicáveis, não haverá mudança de critérios, estimativas e metodologia de contabilização nos seus balanços;
     7. a Emissora e os Fiadores têm conduzido suas atividades no curso normal dos negócios, de acordo com os princípios contábeis aceitos no Brasil;
     8. a Emissora e os Fiadores têm capacidade financeira para honrar todos os compromissos previstos nesta Escritura de Emissão;
     9. a Emissora é a atual, única e legítima proprietária e possuidora do Imóvel, e não existem quaisquer demandas judiciais referentes à posse direta ou indireta do Imóvel;
     10. o Imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer outros ônus ou gravames, incluindo, mas não se limitando a hipotecas, alienação fiduciária, penhoras, arrestos, ações pessoais ou reipersecutórias;
     11. a Emissora realizou *due diligence* quando da aquisição do Imóvel, não existindo qualquer ação promovida, passivo, dúvida, contingência, de qualquer natureza, em face dos antecessores ao longo da cadeia dominial dos últimos 10 (dez) anos que, por qualquer razão, possa vir a prejudicar, invalidar ou impactar, de qualquer forma, o objeto desta Escritura de Emissão e/ou a AF Imóvel a ser constituída;
     12. não tem conhecimento da existência de restrições urbanísticas, de tombamento, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança, relacionadas ao Imóvel, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel, ou, ainda que indiretamente, a AF Imóvel a ser constituída;
     13. a Emissora, os Fiadores e/ou seus sócios, não foram citados, notificados ou intimados, até a presente data, sobre a existência de quaisquer procedimentos, notificações, comunicações, reclamações ou processos judiciais (cíveis ou penais), administrativos ou arbitrais propostos em face da Emissora, incluindo, mas sem limitação, as de natureza cível, trabalhista, fiscal, previdenciária, securitária, tributária, ambiental, financeira, consumerista e regulatória, que possam comprometer a titularidade, o uso, o gozo e fruição do Imóvel; e
     14. a Emissora e os Fiadores declaram e garantem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que, em consonância com as disposições da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme o caso, **(1)** consentem com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas; **(2)** obtiveram todas as autorizações e consentimentos necessários para o tratamento de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas, no contexto da presente operação, em especial o compartilhamento de dados de contato e documentos de seus representantes legais e pessoas indicadas acima, referente às comunicações a serem realizadas no âmbito deste instrumento; e **(3)** mantêm políticas e controles internos referentes à proteção de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas.
  2. Declarações Adicionais dos Fiadores PF: Cada um dos Fiadores PF, individualmente e sem qualquer solidariedade entre si, declara e garante às demais Partes que:
     1. não se encontra em situação de insolvência;
     2. não se encontra 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;
     3. está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais aplicáveis a eles.
        + 1. O Sr. Nestor declara sua anuência e concordância com a Fiança prestada por sua cônjuge, Sra. Ana Lucia, nos termos desta Escritura de Emissão, para os fins e efeitos do artigo 1.647, inciso III, do Código Civil.
          2. A Sra. Ana Lucia declara sua anuência e concordância com a Fiança prestada por seu cônjuge, Sr. Nestor, nos termos desta Escritura de Emissão, para os fins e efeitos do artigo 1.647, inciso III, do Código Civil.
          3. A Sra. Fernanda comparece na presente Escritura de Emissão para declarar sua anuência e concordância com a Fiança prestada por seu cônjuge, Sr. Jorge, nos termos desta Escritura de Emissão, para os fins e efeitos do artigo 1.647, inciso III, do Código Civil.
          4. O Sr. Ubirajara declara para os devidos fins e sob as penas da lei, que é divorciado e que não vive em regime de união estável, de modo que a Fiança prestada por meio desta Escritura de Emissão não depende de qualquer autorização conjugal, nos termos do artigo 1.647, inciso III, do Código Civil.
          5. O Sr. Jaime declara para os devidos fins e sob as penas da lei, que é casado sob o regime de separação absoluta de bens, de modo que a Fiança prestada por meio desta Escritura de Emissão não depende de qualquer autorização de sua cônjuge, nos termos do artigo 1.647, inciso III, do Código Civil.
          6. O Sr. Daniel declara para os devidos fins e sob as penas da lei, que vive em união estável sob o regime de separação absoluta de bens, de modo que a Fiança prestada por meio desta Escritura de Emissão não depende de qualquer autorização de sua cônjuge, nos termos do artigo 1.647, inciso III, do Código Civil.
          7. A Sra. Flavia declara para os devidos fins e sob as penas da lei, que é solteira e não vive em união estável, de modo que a Fiança prestada por meio desta Escritura de Emissão não depende de qualquer autorização conjugal, nos termos do artigo 1.647, inciso III, do Código Civil.
  3. Declarações das Partes: Cada uma das Partes presta, na presente data, individualmente e sem solidariedade, as seguintes declarações e garantias às demais Partes, responsabilizando-se pela sua veracidade, completude, precisão e regularidade:
     1. exceção feita à presente Escritura de Emissão, não existem prévios contratos e/ou acordos, escritos e/ou verbais, entre qualquer uma das Partes ou Parte Interveniente com qualquer outra possível parte, que versem sobre a operação objeto desta Escritura de Emissão;
     2. a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento de suas obrigações: **(1)** não violam qualquer disposição contida nos seus documentos constitutivos; **(2)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral aplicáveis às Partes ou qualquer outro documento que tenham firmado com qualquer outra parte; e **(3)** não exigem qualquer outro consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza;
     3. o negócio consubstanciado nesta Escritura de Emissão não afeta a solvabilidade das Partes e/ou suas respectivas capacidades de cumprir com qualquer de suas respectivas obrigações de natureza societária, comercial, civil, administrativa, fiscal, trabalhista, regulamentar, ambiental e/ou previdenciária, bem como cada Parte possui patrimônio suficiente para arcar com suas respectivas dívidas, bem como com suas respectivas condenações administrativas e judiciais decorrentes de todos os processos propostos em face de cada uma até a presente data;
     4. foram validamente constituídas de acordo com a legislação brasileira, estando habilitadas a conduzir seus negócios, como atualmente os têm conduzido, e possuem todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para exercer suas atividades;
     5. possuem plena legitimidade e capacidade legal para celebrar esta Escritura de Emissão e para cumprir todas as obrigações e todos os atos nela previstos, inexistindo qualquer impedimento legal ou contratual para a efetivação dos termos desta Escritura de Emissão, os quais não ocasionarão nem resultarão: **(1)** no vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer obrigação da respectiva Parte decorrente de qualquer dos seus contratos, acordos ou compromissos, ou **(2)** na rescisão de qualquer um desses contratos, acordos, compromissos ou obrigações da respectiva Parte;
     6. as declarações e garantias prestadas na presente Escritura de Emissão não contêm ou conterão qualquer inveracidade, incompletude ou inexatidão sobre qualquer fato relevante, nem tampouco omitem ou omitirão a existência de qualquer fato relevante, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações e garantias ora prestadas não sejam enganosas ou passíveis de má interpretação; e
     7. não realizou e se obrigou a não realizar, nem autorizou e não autorizará, seus administradores, prestadores de serviços, contratados e/ou funcionários, a realizar, em benefício próprio ou para implementação da operação objeto desta Escritura de Emissão: **(1)** o uso de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; **(2)** qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, ou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; **(3)** qualquer ato que tenha violado qualquer dispositivo das Leis Anticorrupção; e/ou **(3)** qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou outro pagamento ilegal.
  4. Validade das Declarações: As declarações prestadas pelas Partes nas Cláusulas 8.1 e 8.3 desta Escritura de Emissão deverão ser válidas, verdadeiras, corretas e completas nesta data e na data de cada uma das integralizações das Notas Comerciais.
  5. Fatos Posteriores: A Emissora e os Fiadores deverão comunicar a Titular das Notas Comerciais, 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 Emissora, não sejam mais válidas, corretas, precisas ou completas.

1. Disposições gerais

* 1. Comunicações: 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 Notas Comerciais:
     1. *Se para a Emissora*:

**SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**

Rua Hungria, nº 514, 10º andar, conj. 102, sala 23,

Jardim Europa,

São Paulo, SP

CEP 01455-000

At.: Alexandre Ferreira de Abreu Pereira e Jaime Antonio Sirena Pereira

Telefone: (11) 3095.4300

E-mail: alexandre@sdiweb.com.br, jaime.sirena@incorporadoraemocoes.com.br e juridico@sdiweb.com.br

* + 1. *Se para a Titular das Notas Comerciais*:

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar,

Cidade Monções,

São Paulo – SP

CEP 04571-925

At.: Sra. Mônica Fujii

Telefone: (11) 5044-1980

E-mail: estruturadas@provinciasecuritizadora.com.br

* + 1. *se para os Fiadores Paes & Gregori:*

**PAES & GREGORI LTDA.**

Avenida Pedroso de Morais, nº 1873, sala 1

Pinheiros

São Paulo, SP

CEP 05419-001

At.: Guilherme Cassatella Paes Gregori; Márcio Momo, Marina Motta

Telefone: (11) 98578-3708; (11) 97531-2401; (11) 97324-5864

E-mail: guilherme@paesegregori.com.br; marcio.momo@paesegregori.com.br; marina.motta@paesegregori.com.br

* + 1. *se para os Fiadores Emoções:*

**EMOÇÕES INCORPORADORA LTDA.**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.545, 15º andar, conjs. 151 a 153

Vila Nova Conceição

São Paulo, SP

CEP 04543-011

At.: Jaime Antonio Sirena Pereira

Telefone: (11) 3046-8877

E-mail: jaime.sirena@incorporadoraemocoes.com.br

* + 1. *se para os Fiadores Chequer & Chequer:*

**CHEQUER & CHEQUER CONSTRUÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA.**

Rua Tutóia, nº 224, 6º andar,

Vila Mariana

São Paulo, SP

CEP 04007-000

At.: Frederico Simões Junior

Telefone: (11) 3289-9344

E-mail: administracao@exemplarconstrucoes.com.br

* + 1. *se para a SDI*:

**SDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Endereço: Rua Hungria, nº 514, 10º andar, conj. 101,

Jardim Europa

São Paulo, SP

CEP 01455-000

At.: Alexandre Ferreira de Abreu Pereira

Telefone: (11) 3095.4300

E-mail: alexandre@sdiweb.com.br e juridico@sdiweb.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).
        2. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de invalidade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.
  1. Divisibilidade: 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: 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 cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.
  3. Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão, de modo que nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Titular das Notas Comerciais em razão de qualquer inadimplemento da Emissora 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 Emissora nesta Escritura de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
  4. Custos de Registro e Averbação**:** Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura de Emissão, bem como de averbação e registro de seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, junto aos órgãos competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.
  5. Lei Aplicável:Esta Escritura de Emissão é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.
  6. Irrevogabilidade: Esta Escritura de Emissão é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.
  7. Independência das Disposições da Escritura de Emissão: 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.
  8. Título Executivo Extrajudicial: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força desta Escritura de Emissão poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes, desde já, reconhecem se tratar de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial.
  9. Guarda de Documentos: A Titular das Notas Comerciais será responsável pela guarda da via digitalizada desta Escritura de Emissão.
     + - 1. A Titular das Notas Comerciais também será responsável pela guarda de arquivos eletrônicos de todos os Documentos da Operação devidamente registrados nos cartórios competentes.
  10. Indenização: A partir da data de assinatura desta Escritura de Emissão, a Emissora se obriga a indenizar e manter a Titular das Notas Comerciais indene contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta ou indiretamente sofridos pela Titular das Notas Comerciais, originados de ou relacionados a:
      1. falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação;
      2. ação ou omissão dolosa ou culposa da Emissora, no que diz respeito ao cumprimento de suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação ou de qualquer forma relacionadas à esta Escritura de Emissão;
      3. demandas, ações ou processos instaurados a fim de discutir:
         1. as Notas Comerciais, exceto se tais demandas, ações ou processos relacionem-se a ato ou omissão da Titular das Notas Comerciais; ou
         2. a constituição das Garantias, exceto se tais demandas, ações ou processos relacionem-se a ato ou omissão da Titular das Notas Comerciais.
            1. A Emissora se obriga a fornecer os documentos e informações de que dispõem e que sejam necessários para defesa dos interesses da Titular das Notas Comerciais contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados nesta Escritura de Emissão.
  11. Proteção de Dados. A Emissora e os Fiadores consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca com a utilização de seus dados pessoais para a realização da Operação de Securitização, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.
  12. Assinaturas Eletrônicas. Para todos os fins de direito, as Partes reconhecem a validade do meio de comprovação da autoria das assinaturas eletrônicas apostas nesta Escritura de Emissão, bem como a integridade e autenticidade da sua versão digital como válida e exequível, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.
      + - 1. 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.
          2. 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 nesta Escritura de Emissão.
          3. As Partes e as testemunhas concordam que, independentemente da data indicada ao final desta Escritura de Emissão, será considerada como data de assinatura desta Escritura de Emissão, para todos os fins de direito, a data mais recente das assinaturas digitais inseridas nas páginas de assinaturas específicas.
          4. Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica desta Escritura de Emissão por todos os seus signatários, as Partes e as testemunhas reconhecem a presente Escritura de Emissão como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nela previstos, de modo que ficam ratificados pelas Partes todos os atos realizados pelas respectivas Partes no âmbito desta Escritura de Emissão, bem como os demais efeitos produzidos por esta Escritura de Emissão desde a data indicada ao final deste instrumento.
          5. As Partes declaram, neste ato, que esta Escritura de Emissão: **(a)** representa a vontade expressa das Partes com relação ao seu conteúdo; **(b)** foi dada a oportunidade de tomarem conhecimento prévio de todas as disposições pactuadas; **(c)** possui objeto lícito, possível, determinado ou determinável e forma prescrita e não defesa em lei; **(d)** os seus signatários possuem poderes de representação válidos e eficazes na forma dos seus respectivos contratos/estatutos sociais; **(e)** que concordam que esta Escritura de Emissão seja assinada eletronicamente; e **(f)** que aceitam a assinatura eletrônica como manifestação de vontade plenamente válida.
  13. Foro: 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 de Emissão, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam a presente Escritura de Emissão de forma eletrônica, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo, que aceitam a assinatura eletrônica como manifestação de vontade plenamente válida e eficaz.

São Paulo, 3 de novembro de 2022.

(*Assinaturas encontram-se nas páginas seguintes*)

(*Restante da página intencionalmente deixado em branco*)

(*Página de assinaturas 1 de 5 do* “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Em Série Única, Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Para Colocação Privada, da Segor Empreendimento Imobiliário S.A.*”*, celebrado em 3 de novembro* *de 2022)*

*Na qualidade de Emissora:*

**SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| *Nome: Alexandre Ferreira de Abreu Pereira*  *CPF/ME: 259.912.388/71*  *Cargo: Diretor*  *E-mail: alexandre@sdiweb.com.br* | *Nome: Jaime Antônio Sirena Pereira*  *CPF/ME: 295.434.360-53*  *Cargo: Diretor*  *E-mail: jaime.sirena@incorporadoraemocoes.com.br* |

(*As assinaturas continuam nas próximas páginas*)

(*Restante da página intencionalmente deixado em branco*)

(*Página de assinaturas 2 de 5 do* “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Em Série Única, Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Para Colocação Privada, da Segor Empreendimento Imobiliário S.A.*”*, celebrado em 3 de novembro* *de 2022)*

*Na qualidade de Titular das Notas Comerciais:*

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| *Nome: Letícia Viana Rufino*  *CPF/ME: 332.360.368-00*  *Cargo: Diretora*  *E-mail: leticia.viana@provinciasecuritizadora.com.br* |

(*As assinaturas continuam nas próximas páginas*)

(*Restante da página intencionalmente deixado em branco*)

(*Página de assinaturas 3 de 5 do* “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Em Série Única, Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Para Colocação Privada, da Segor Empreendimento Imobiliário S.A.*”*, celebrado em 3 de novembro* *de 2022)*

**Fiadores:**

**PAES & GREGORI LTDA.**

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| *Nome: Guilherme Cassatella Paes Gregori*  *CPF/ME: 335.159.208-62*  *Cargo: Diretor*  *E-mail: guilherme@paesegregori.com.br* |

|  |  |
| --- | --- |
| **NESTOR GRANJA GREGORI**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **ANA LUCIA CASSATELLA PAES**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| *CPF/ME:* 082.450.118-78  *E-mail: nestor@paesegregori.com.br* | *CPF/ME:* 016.792.658-65  *E-mail: analucia@manufacta.com.br* |

**EMOÇÕES INCORPORADORA LTDA.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| *Nome:* Jorge Sirena Pereira  *CPF/ME:* 316.123.180-53  *Cargo:* Administrador  *E-mail:* amauri@dcset.com.br | *Nome:* Ubirajara Guimarães Colela da Silva  *CPF/ME:* 033.434.988-20  *Cargo:* Administrador  *E-mail:* liliane\_padilha@zonaro.com.br |

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| *Nome:* Jaime Antônio Sirena Pereira  *CPF/ME:* 295.434.360-53  *Cargo:* Administrador  *E-mail:* rayanne.brandao@incorporadoraemocoes.com.br |

(*As assinaturas continuam nas próximas páginas)*

*(Restante da página intencionalmente deixado em branco)*

(*Página de assinaturas 4 de 5 do* “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Em Série Única, Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Para Colocação Privada, da Segor Empreendimento Imobiliário S.A.*”*, celebrado em 3 de novembro* *de 2022)*

|  |  |
| --- | --- |
| **JORGE SIRENA PEREIRA**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **FERNANDA CAMPOS SIRENA**  (vênia conjugal, para fins do artigo 1.647, inciso III, do Código Civil)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| *CPF/ME:* 316.123.180-53  *E-mail:* amauri@dcset.com.br | *CPF/ME:* 434.321.580-68  *E-mail:* patriciasantos@dcset.com.br |

|  |  |
| --- | --- |
| **UBIRAJARA GUIMARÃES COLELA DA SILVA**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **JAIME ANTÔNIO SIRENA PEREIRA**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| *CPF/ME:* 033.434.988-20  *E-mail:*  liliane\_padilha@zonaro.com.br | *CPF/ME:* 295.434.360-53  *E-mail:* rayanne.brandao@incorporadoraemocoes.com.br |

**SIR COM PARTICIPAÇÕES LTDA.**

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| *Nome:* Jorge Sirena Pereira  *CPF/ME:* 316.123.180-53  *Cargo:* Administrador  *E-mail:* amauri@dcset.com.br |

(*As assinaturas continuam nas próximas páginas)*

*(Restante da página intencionalmente deixado em branco)*

(*Página de assinaturas 5 de 5 do* “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Em Série Única, Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Para Colocação Privada, da Segor Empreendimento Imobiliário S.A.*”*, celebrado em 3 de novembro* *de 2022)*

**CHEQUER & CHEQUER CONSTRUÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| *Nome:* Daniel Chequer Filho  *CPF/ME:* 213.416.758-07  *Cargo:* Diretor Executivo  *E-mail:* daniel@exemplarconstrucoes.com.br | *Nome:* Flavia Chequer  *CPF/ME:* 205.380.298-70  *Cargo:* Diretora  *E-mail:* flavia@exemplarconstrucoes.com.br |

|  |  |
| --- | --- |
| **DANIEL CHEQUER FILHO**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **FLAVIA CHEQUER**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| *CPF/ME:* 213.416.758-07  *E-mail:* daniel@exemplarconstrucoes.com.br | *CPF/ME:* 205.380.298-70  *E-mail:* flavia@exemplarconstrucoes.com.br |

**SDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| *Nome: Alexandre Ferreira de Abreu Pereira*  *CPF/ME: 259.912.388/71*  *Cargo: Administrador*  *E-mail: alexandre@sdiweb.com.br* | *Nome: Dario de Abreu Pereira Neto*  *CPF/ME: 114.774.128/08*  *Cargo: Administrador*  *E-mail:dario@sdiweb.com.br* |

***Testemunhas*:**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| *Nome:* *Barbara Fender Faustinoni* | *Nome: André Maicon Matias Dantas* |
| *CPF/ME: 365.125.158-62* | *CPF/ME: 459.836.648-67* |
| *E-mail:* *barbara.fender@provinciasecuritizadora.com.br* | *E-mail:* *andre.dantas@provinciasecuritizadora.com.br* |

*(o restante da página foi deixado intencionalmente deixado em branco)*

(*Restante da página intencionalmente deixado em branco*)

ANEXO I do“*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Em Série Única, Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Para Colocação Privada, da Segor Empreendimento Imobiliário S.A.*”, celebrado em 3 de novembro de 2022.

Cronograma de Amortização do saldo Valor Nominal Unitário Atualizado e Pagamento de Remuneração das Notas Comerciais

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Período** | **Data de Aniversário** | **Data de Pagamento das Notas Comerciais** | **Taxa de Amortização (TAi)** | **Pagamento de Remuneração?** | **Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal** |
| Emissão | 03/11/2022 | 03/11/2022 | 0,0000% | **-** | **-** |
| 1 | 25/11/2022 | 28/11/2022 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 2 | 25/12/2022 | 26/12/2022 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 3 | 25/01/2023 | 26/01/2023 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 4 | 25/02/2023 | 27/02/2023 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 5 | 25/03/2023 | 27/03/2023 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 6 | 25/04/2023 | 26/04/2023 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 7 | 25/05/2023 | 26/05/2023 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 8 | 25/06/2023 | 26/06/2023 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 9 | 25/07/2023 | 26/07/2023 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 10 | 25/08/2023 | 28/08/2023 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 11 | 25/09/2023 | 26/09/2023 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 12 | 25/10/2023 | 26/10/2023 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 13 | 25/11/2023 | 27/11/2023 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 14 | 25/12/2023 | 26/12/2023 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 15 | 25/01/2024 | 26/01/2024 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 16 | 25/02/2024 | 26/02/2024 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 17 | 25/03/2024 | 26/03/2024 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 18 | 25/04/2024 | 26/04/2024 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 19 | 25/05/2024 | 27/05/2024 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 20 | 25/06/2024 | 26/06/2024 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 21 | 25/07/2024 | 26/07/2024 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 22 | 25/08/2024 | 26/08/2024 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 23 | 25/09/2024 | 26/09/2024 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 24 | 25/10/2024 | 28/10/2024 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 25 | 25/11/2024 | 26/11/2024 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 26 | 25/12/2024 | 26/12/2024 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 27 | 25/01/2025 | 27/01/2025 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 28 | 25/02/2025 | 26/02/2025 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 29 | 25/03/2025 | 26/03/2025 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 30 | 25/04/2025 | 28/04/2025 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 31 | 25/05/2025 | 26/05/2025 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 32 | 25/06/2025 | 26/06/2025 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 33 | 25/07/2025 | 28/07/2025 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 34 | 25/08/2025 | 26/08/2025 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 35 | 25/09/2025 | 26/09/2025 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 36 | 25/10/2025 | 27/10/2025 | 0,0000% | Sim | Sim |
| 37 | 25/11/2025 | 26/11/2025 | 100,0000% | Sim | Sim |

ANEXO II do“*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Em Série Única, Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Para Colocação Privada, da Segor Empreendimento Imobiliário S.A.*”, celebrado em 3 de novembro de 2022.

Descrição do Empreendimento Alvo

**1. Informações gerais do Empreendimento Alvo**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Empreendimento** | **Matrícula** | **Cartório** | **Endereço** | **Recurso Estimado Total**  **(Gastos Futuros)**  **(R$)** | **TOTAL** | **(%) Lastro** |
| Condomínio Harmonia da Vila 1201 | 154.340 | 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | Rua Harmonia, nº 1.201, Vila Madalena, São Paulo, SP | R$ 60.000.000,00 | R$ 60.000.000,00 | 100,00% |
| **TOTAL** | | | | **R$ 60.000.000,00** | **R$ 60.000.000,00** | 100,00% |

**2. Descrição das Unidades Autônomas**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tipo de Unidade Autônoma** | **Bloco** | **Unidade Autônoma** | **Área Privativa**  **(m²)** | **Valor de Avaliação Inicial** |
| COMERCIAL | Comercial | 2004 | 32,16 | R$ 74.668,17 |
| COMERCIAL | Comercial | 2005 | 32,16 | R$ 74.668,17 |
| COMERCIAL | Comercial | 2006 | 32,46 | R$ 75.364,70 |
| COMERCIAL | Comercial | 2007 | 34,17 | R$ 79.334,93 |
| COMERCIAL | Comercial | 2008 | 32,28 | R$ 74.946,78 |
| COMERCIAL | Comercial | 2009 | 32,34 | R$ 75.086,09 |
| COMERCIAL | Comercial | 2010 | 34,14 | R$ 79.265,28 |
| COMERCIAL | Comercial | 2011 | 32,46 | R$ 75.364,70 |
| COMERCIAL | Comercial | 2012 | 32,16 | R$ 74.668,17 |
| COMERCIAL | Comercial | 2013 | 32,16 | R$ 74.668,17 |
| COMERCIAL | Comercial | 2014 | 32,92 | R$ 76.432,72 |
| COMERCIAL | Comercial | 3001 | 48,36 | R$ 112.280,87 |
| COMERCIAL | Comercial | 3002 | 32,16 | R$ 74.668,17 |
| COMERCIAL | Comercial | 3003 | 32,16 | R$ 74.668,17 |
| COMERCIAL | Comercial | 3004 | 32,16 | R$ 74.668,17 |
| COMERCIAL | Comercial | 3005 | 32,16 | R$ 74.668,17 |
| COMERCIAL | Comercial | 3006 | 32,46 | R$ 75.364,70 |
| COMERCIAL | Comercial | 3007 | 34,17 | R$ 79.334,93 |
| COMERCIAL | Comercial | 3008 | 32,3 | R$ 74.993,22 |
| COMERCIAL | Comercial | 3009 | 32,32 | R$ 75.039,65 |
| COMERCIAL | Comercial | 3010 | 34,21 | R$ 79.427,80 |
| COMERCIAL | Comercial | 3011 | 32,46 | R$ 75.364,70 |
| COMERCIAL | Comercial | 3012 | 32,16 | R$ 74.668,17 |
| COMERCIAL | Comercial | 3013 | 32,16 | R$ 74.668,17 |
| COMERCIAL | Comercial | 3014 | 32,85 | R$ 76.270,19 |
| COMERCIAL | Loja | 1 | 69,12 | R$ 160.480,84 |
| COMERCIAL | Loja | 2 | 851,53 | R$ 1.977.058,02 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 501 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 502 | 201,74 | R$ 468.394,17 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 601 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 602 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 701 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 702 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Studio | 214 | 24,16 | R$ 56.094,00 |
| RESIDENCIAL | Studio | 215 | 25,36 | R$ 58.880,12 |
| RESIDENCIAL | Studio | 301 | 24,25 | R$ 56.302,96 |
| RESIDENCIAL | Studio | 302 | 23,95 | R$ 55.606,43 |
| RESIDENCIAL | Studio | 303 | 24,3 | R$ 56.419,05 |
| RESIDENCIAL | Studio | 304 | 28,11 | R$ 65.264,99 |
| RESIDENCIAL | Studio | 305 | 25,12 | R$ 58.322,90 |
| RESIDENCIAL | Studio | 306 | 25,27 | R$ 58.671,16 |
| RESIDENCIAL | Studio | 307 | 29,29 | R$ 68.004,69 |
| RESIDENCIAL | Studio | 308 | 24,68 | R$ 57.301,32 |
| RESIDENCIAL | Studio | 309 | 24,68 | R$ 57.301,32 |
| RESIDENCIAL | Studio | 310 | 28,11 | R$ 65.264,99 |
| RESIDENCIAL | Studio | 311 | 24,97 | R$ 57.974,63 |
| RESIDENCIAL | Studio | 312 | 24,68 | R$ 57.301,32 |
| RESIDENCIAL | Studio | 313 | 23,91 | R$ 55.513,55 |
| RESIDENCIAL | Studio | 314 | 24,16 | R$ 56.094,00 |
| RESIDENCIAL | Studio | 315 | 25,36 | R$ 58.880,12 |
| COMERCIAL | Comercial | 1001 | 48,36 | R$ 112.280,87 |
| COMERCIAL | Comercial | 1002 | 32,16 | R$ 74.668,17 |
| COMERCIAL | Comercial | 1003 | 32,16 | R$ 74.668,17 |
| COMERCIAL | Comercial | 1004 | 32,16 | R$ 74.668,17 |
| COMERCIAL | Comercial | 1005 | 32,16 | R$ 74.668,17 |
| COMERCIAL | Comercial | 1006 | 32,46 | R$ 75.364,70 |
| COMERCIAL | Comercial | 1007 | 34,17 | R$ 79.334,93 |
| COMERCIAL | Comercial | 1008 | 32,3 | R$ 74.993,22 |
| COMERCIAL | Comercial | 1009 | 32,32 | R$ 75.039,65 |
| COMERCIAL | Comercial | 1010 | 34,21 | R$ 79.427,80 |
| COMERCIAL | Comercial | 1011 | 32,46 | R$ 75.364,70 |
| COMERCIAL | Comercial | 1012 | 32,16 | R$ 74.668,17 |
| COMERCIAL | Comercial | 1013 | 32,16 | R$ 74.668,17 |
| COMERCIAL | Comercial | 1014 | 32,85 | R$ 76.270,19 |
| COMERCIAL | Comercial | 2001 | 48,33 | R$ 112.211,21 |
| COMERCIAL | Comercial | 2002 | 32,16 | R$ 74.668,17 |
| COMERCIAL | Comercial | 2003 | 32,16 | R$ 74.668,17 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 2402 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 2501 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 2502 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 2601 | 304,62 | R$ 707.258,01 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 2602 | 304,62 | R$ 707.258,01 |
| RESIDENCIAL | Studio | 101 | 24,25 | R$ 56.302,96 |
| RESIDENCIAL | Studio | 102 | 23,95 | R$ 55.606,43 |
| RESIDENCIAL | Studio | 103 | 24,3 | R$ 56.419,05 |
| RESIDENCIAL | Studio | 104 | 28,11 | R$ 65.264,99 |
| RESIDENCIAL | Studio | 105 | 25,12 | R$ 58.322,90 |
| RESIDENCIAL | Studio | 106 | 25,27 | R$ 58.671,16 |
| RESIDENCIAL | Studio | 107 | 36,63 | R$ 85.046,49 |
| RESIDENCIAL | Studio | 108 | 24,68 | R$ 57.301,32 |
| RESIDENCIAL | Studio | 109 | 24,68 | R$ 57.301,32 |
| RESIDENCIAL | Studio | 110 | 44,21 | R$ 102.645,51 |
| RESIDENCIAL | Studio | 111 | 32,44 | R$ 75.318,27 |
| RESIDENCIAL | Studio | 112 | 31,99 | R$ 74.273,47 |
| RESIDENCIAL | Studio | 113 | 29,39 | R$ 68.236,86 |
| RESIDENCIAL | Studio | 114 | 29,8 | R$ 69.188,79 |
| RESIDENCIAL | Studio | 115 | 27,49 | R$ 63.825,50 |
| RESIDENCIAL | Studio | 201 | 24,25 | R$ 56.302,96 |
| RESIDENCIAL | Studio | 202 | 23,95 | R$ 55.606,43 |
| RESIDENCIAL | Studio | 203 | 24,3 | R$ 56.419,05 |
| RESIDENCIAL | Studio | 204 | 28,11 | R$ 65.264,99 |
| RESIDENCIAL | Studio | 205 | 25,12 | R$ 58.322,90 |
| RESIDENCIAL | Studio | 206 | 25,27 | R$ 58.671,16 |
| RESIDENCIAL | Studio | 207 | 29,29 | R$ 68.004,69 |
| RESIDENCIAL | Studio | 208 | 24,68 | R$ 57.301,32 |
| RESIDENCIAL | Studio | 209 | 24,68 | R$ 57.301,32 |
| RESIDENCIAL | Studio | 210 | 28,11 | R$ 65.264,99 |
| RESIDENCIAL | Studio | 211 | 24,97 | R$ 57.974,63 |
| RESIDENCIAL | Studio | 212 | 24,68 | R$ 57.301,32 |
| RESIDENCIAL | Studio | 213 | 23,91 | R$ 55.513,55 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 801 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 802 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 901 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 902 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 1001 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 1002 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 1101 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 1102 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 1201 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 1202 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 1301 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 1302 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 1401 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 1402 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 1501 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 1502 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 1601 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 1602 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 1701 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 1702 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 1801 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 1802 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 1901 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 1902 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 2001 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 2002 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 2101 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 2102 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 2201 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 2202 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 2301 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 2302 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 2401 | 195,68 | R$ 454.324,23 |
| **TOTAL** | | | **12364,74** | **R$ 28.708.100,00** |

**3. Relação das Unidades Autônomas já quitadas ou permutadas**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tipo de Unidade Autônoma** | **Bloco** | **Unidade Autônoma** | **Área Privativa**  **(m²)** |
| RESIDENCIAL | Studio | 214 | 24,16 |
| RESIDENCIAL | Studio | 215 | 25,36 |
| RESIDENCIAL | Studio | 313 | 23,91 |
| COMERCIAL | Comercial | 2001 | 48,33 |
| RESIDENCIAL | Studio | 105 | 25,12 |
| RESIDENCIAL | Studio | 106 | 25,27 |
| RESIDENCIAL | Studio | 111 | 32,44 |
| RESIDENCIAL | Studio | 112 | 31,99 |
| RESIDENCIAL | Studio | 113 | 29,39 |
| RESIDENCIAL | Studio | 114 | 29,8 |
| RESIDENCIAL | Studio | 115 | 27,49 |
| RESIDENCIAL | Studio | 201 | 24,25 |
| RESIDENCIAL | Studio | 202 | 23,95 |
| RESIDENCIAL | Studio | 204 | 28,11 |
| RESIDENCIAL | Studio | 205 | 25,12 |
| RESIDENCIAL | Studio | 208 | 24,68 |
| RESIDENCIAL | Studio | 209 | 24,68 |
| RESIDENCIAL | Studio | 212 | 24,68 |
| RESIDENCIAL | Residencial | 2401 | 195,68 |

ANEXO III do“*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Em Série Única, Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Para Colocação Privada, da Segor Empreendimento Imobiliário S.A.*”, celebrado em 3 de novembro de 2022.

**Cronograma indicativo de Destinação de Recursos da Emissão no Empreendimento Alvo**

A Emissora estima que os recursos captados por meio da Emissão para destinação ao Empreendimento Alvo serão utilizados de acordo com o seguinte cronograma.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Empreendimento** | **Matrícula** | **Cartório** | **Endereço** | **Recurso Estimado Total (Gastos Futuros)**  **(R$)** | **TOTAL** | | | | |
| **2º semestre de 2022** | **1º semestre de 2023** | **2º semestre de 2023** | **1º semestre de 2024** | **2º semestre de 2024** |
| Harmonia da Vila | 154.340 | 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | Rua Harmonia, nº 1.201, Vila Madalena, São Paulo, SP | R$ 60.000.000,00 | R$ 3.092.072,64 | R$ 12.782.256,23 | R$ 20.486.912,84 | R$ 17.954.233,91 | R$ 5.684.524,38 |
|  |  |  |  | **R$ 60.000.000,00** | **R$ 3.092.072,64** | **R$ 12.782.256,23** | **R$ 20.486.912,84** | **R$ 17.954.233,91** | **R$ 5.684.524,38** |

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 da Emissão em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

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

O Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos pela Emissora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA EMISSORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS VALORES OU DATAS AQUI INDICADOS.

ANEXO IV do“*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Em Série Única, Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Para Colocação Privada, da Segor Empreendimento Imobiliário S.A.*”, celebrado em 3 de novembro de 2022.

**Modelo de Relatório Semestral de Comprovação de Destinação dos Recursos**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **RELATÓRIO DE COMPROVAÇÃO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**  Período: [**data**] até [**data**]  **SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 514, 10º andar, conj. 102, sala 23, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 20.533.024/0001-13 (“Emissora”), neste ato representada na forma do seu estatuto social, em cumprimento ao disposto na “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Em Série Única, Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Para Colocação Privada, da Segor Empreendimento Imobiliário S.A.*”, celebrada em 3 de novembro de 2022, entre a Emissora e a **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima 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 Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.200.649/0001-07, entre outros ("Escritura de Emissão"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude das Notas Comerciais foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na cláusula 3.5 da Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **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** | | Harmonia da Vila | Segor Empreendimento Imobiliário S.A. | 154.340  10º RGI - São Paulo, SP | Rua Harmonia, nº 1.201,  Vila Madalena,  São Paulo, SP,  CEP 04535-001 | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | | **Total destinado no semestre** | | | | | | | | | R$ [•] | | **Valor total desembolsado à Devedora** | | | | | | | | | R$ [•] | | **Saldo a destinar** | | | | | | | | | R$ [•] | | **Valor Total da Oferta** | | | | | | | | | R$ [•] |   Acompanham a presente declaração os Documentos Comprobatórios da destinação dos recursos, nos termos do anexo.  A Emissora declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emissora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários*.*  São Paulo, [**data**].  **SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**   |  |  | | --- | --- | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | *Nome:*  *CPF/ME:*  *Cargo:*  *E-mail:* | *Nome:*  *CPF/ME:*  *Cargo:*  *E-mail:* | |

ANEXO V do“*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Em Série Única, Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Para Colocação Privada, da Segor Empreendimento Imobiliário S.A.*”, celebrado em 3 de novembro de 2022.

Modelo de Boletim de Subscrição das Notas Comerciais

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS,EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA**  **SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**  CNPJ/ME nº 20.533.024/0001-13  NIRE 35.3.0.050.524-7  Os termos, no singular ou no plural, iniciados com letra maiúscula no corpo deste boletim de subscrição (“Boletim de Subscrição”) terão os significados que lhes são atribuídos no “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Em Série Única, Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Para Colocação Privada, da Segor Empreendimento Imobiliário S.A.*”, celebrado em 3 de novembro de 2022 (“Escritura de Emissão”), o qual formalizou a 1ª (primeira) emissão (“Emissão”) de notas comerciais (“Notas Comerciais”), em série única, com garantia real, e com garantia fidejussória adicional, para colocação privada, da **SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 514, 10º andar, conj. 102, sala 23, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 20.533.024/0001-13, e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE nº 35.3.0.050.524-7 (“Emissora”), conforme aprovada pela assembleia geral extraordinária da Emissora da realizada em 3 de novembro de 2022.   1. **CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**  |  | | --- | | 1. **Número de Emissão:** 1ª (primeira) emissão privada de notas comerciais da Emissora; 2. **Número de Séries:** a Emissão será realizada em série única; 3. **Quantidade de Notas Comerciais Emitidas:** 60.000 (sessenta mil) Notas Comerciais; 4. **Valor Total de Emissão:** R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), na Data de Emissão; 5. **Valor Nominal Unitário de Notas Comerciais:** R$ 1.000,00 (mil reais); 6. **Data de Emissão:** em 3 de novembro de 2022; 7. **Local de Emissão:** Para todos os fins e efeitos legais, o local de emissão das Notas Comerciais é a cidade de São Paulo, estado de São Paulo; 8. **Prazo e Data de Vencimento:** As Notas Comerciais terão prazo de 1.119 (mil, cento e dezenove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 26 de novembro de 2025 (“Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais, Resgate Antecipado Obrigatório e Resgate Antecipado Facultativo, nos termos desta Escritura de Emissão; 9. **Tipo e Forma:** As Notas Comerciais serão escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados; 10. **Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado e da Remuneração:** Ressalvados os pagamentos devidos em decorrência do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emissora obriga-se a amortizar o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, *calculada pro rata temporis*, conforme definido na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão, conforme cronograma indicativo que encontra-se no **Anexo I** da Escritura de Emissão.; 11. **Vencimento Antecipado:** A Titular das Notas Comerciais poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Emissora decorrentes da Escritura de Emissão, por meio de declaração da Titular das Notas Comerciais nesse sentido, na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas na Cláusula 6 da Escritura de Emissão; 12. **Local de Emissão:** São Paulo/SP. |  1. **ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS**  |  | | --- | | 1. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será atualizado, desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais, pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”) conforme a fórmula prevista na Escritura de Emissão. 2. A Titular das Notas Comerciais fará jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira data de integralização das Notas Comerciais correspondentes à taxa de 10,9000% (dez inteiros e nove mil décimos de milésimos por cento) ao ano, com base em ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado na primeira data de integralização ou da Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão. |  1. **SUBSCRITOR DAS NOTAS COMERCIAIS**  |  | | --- | | **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima 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 Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07. |  1. **SUBSCRIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS**  |  | | --- | | 1. **Quantidade de Notas Comerciais subscritas**: 60.000.000 (sessenta milhões) de Notas Comerciais; 2. **Valor Nominal Unitário na Data de Emissão:** R$ 1.000,00 (mil reais). |  1. **INTEGRALIZAÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS**  |  | | --- | | A integralização das Notas Comerciais deverá ser realizada em tranches, de acordo com o disposto na Clausula 4.12 e suas subcláusulas, da Escritura de Emissão. |  1. **GARANTIAS**  |  | | --- | | As Notas Comerciais contarão com garantia real e garantia fidejussória adicional, conforme descrição constante da cláusula 5 da Escritura de Emissão. |  1. **ESCRITURADOR**  |  | | --- | | O escriturador das Notas Comerciais será a **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46. |  1. **DECLARAÇÃO**  |  | | --- | | Na qualidade de subscritor das Notas Comerciais, declaro para todos os fins, que estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição, bem como na Escritura de Emissão, cuja cópia confirmo ter recebido e tomado conhecimento. |   Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes deste Boletim de Subscrição, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.  São Paulo, 3 de novembro de 2022.  *Na qualidade de subscritor das Notas Comerciais:*  **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**   |  |  | | --- | --- | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *Nome:*  *CPF/ME:*  *E-mail:* | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *Nome:*  *CPF/ME:*  *E-mail:* |   *Na qualidade de Emissora:*  **SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**   |  |  | | --- | --- | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *Nome:*  *CPF/ME:*  *E-mail:* | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *Nome:*  *CPF/ME:*  *E-mail:* |   Testemunhas   |  |  | | --- | --- | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *Nome:*  *CPF/ME:*  *E-mail:* | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *Nome:*  *CPF/ME:*  *E-mail:* | |

ANEXO VI do“*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Em Série Única, Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Para Colocação Privada, da Segor Empreendimento Imobiliário S.A.*”, celebrado em 3 de novembro de 2022.

Despesas

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Custos de Emissão** | **Agente** | **Base de Cálculo** | **Alíquota / Valor** | **Tributos para *Gross up*** | **Total Geral** |
| Agente de Espelhamento | Innovar | Fixo (valor mínimo) | R$ 1.200,00 | 0,00% | R$ 1.200,00 |
| Agente de Monitoramento de vendas | Monitori | Fixo | R$ 2.000,00 | 0,00% | R$ 2.000,00 |
| Agente Fiduciário - 1ª parcela anual | OT | Fixo | R$ 16.000,00 | 12,15% | R$ 18.212,86 |
| Agente Fiduciário - Implantação dos CRI (Parcela única) | OT | Fixo | R$ 4.000,00 | 12,15% | R$ 4.553,22 |
| Assessor Legal | Cescon Barrieu | Fixo | R$ 77.000,00 | 0,00% | R$ 77.000,00 |
| Coordenador Líder | Província | % do CRI | R$ 15.000,00 | 11,15% | R$ 16.882,39 |
| Escriturador Nota Comercial | Trustee | % do CRI | R$ 6.000,00 | 9,65% | R$ 6.640,84 |
| Emissão CCI - Custodiante | CHP | Fixo | R$ 2.000,00 | 9,65% | R$ 2.213,61 |
| Estruturação | Província | % do CRI | R$ 30.000,00 | 11,15% | R$ 33.764,77 |
| Registro CCI | B3 | % da CCI | 0,001000% | 0,00% | R$ 600,00 |
| Registro CRI | B3 | % do CRI com piso | 0,029000% | 0,00% | R$ 17.400,00 |
| Tarifa Bancária - 1ª parcela mensal | Banco Itaú | Fixo | R$ 61,00 | 0,00% | R$ 61,00 |
| Taxa da CVM | CVM | Fixo | 0,030000% | 0,00% | R$ 18.000,00 |
| Taxa de Administração - 1ª parcela mensal | Província | Fixo | R$ 3.500,00 | 11,15% | R$ 3.939,22 |
| Taxa de Registro de Base de Dados de CRI | Anbima | % do CRI com piso | 0,004207% | 0,00% | R$ 2.524,00 |
|  |  |  |  | **Total** | **R$ 204.991,91** |
|  |  |  |  |  |  |
| **Custos de Manutenção** | **Agente** | **Periodicidade** | **Alíquota / Valor** | **Tributos para *Gross up*** | **Total Geral** |
| Auditoria das DF (ICVM 600) | BDO | Anual | R$ 3.100,00 | 14,25% | R$ 3.615,16 |
| Custódia da CCI | B3 | Mensal | 0,0011000% | 0,00% | R$ 660,00 |
| Custódia do CRI | B3 | Mensal | 0,0008000% | 0,00% | R$ 480,00 |
| Custódia da CCI | CHP | Anual | R$ 2.000,00 | 9,65% | R$ 2.213,61 |
| Escriturador Nota Comercial | Trustee | Anual | R$ 6.000,00 | 9,65% | R$ 6.640,84 |
| Agente de Espelhamento | Innovar | Mensal (valor mínimo) | R$ 1.200,00 | 0,00% | R$ 1.200,00 |
| Banco Escriturador | Itaú | Mensal | R$ 804,60 | 0,00% | R$ 804,60 |
| Tarifa Bancária | Itaú | Mensal | R$ 61,00 | 0,00% | R$ 61,00 |
| Escrituração e Elab. das DF (ICVM 600) | - | Mensal | R$ 238,00 | 0,00% | R$ 238,00 |
| Agente de Monitoramento | Monitori | Mensal | R$ 2.000,00 | 0,00% | R$ 2.000,00 |
| Agente Fiduciário | OT | Anual | R$ 16.000,00 | 12,15% | R$ 18.212,86 |
| Taxa de Administração | Província | Mensal | R$ 3.500,00 | 11,15% | R$ 3.939,22 |
| Servicer de Interveniente Quitante |  | Por contrato | R$ 180,00 | 0,00% | R$ 180,00 |
|  |  |  |  | **Total** | **R$ 40.245,30** |

ANEXO VII do“*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Em Série Única, Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Para Colocação Privada, da Segor Empreendimento Imobiliário S.A.*”, celebrado em 3 de novembro de 2022.

**MODELO DE DECLARAÇÃO DA EMISSORA E DOS FIADORES**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 514, 10º andar, conj. 102, sala 23, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 20.533.024/0001-13 (“Emissora”), neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora das notas comerciais de sua 1ª (primeira) emissão, nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Em Série Única, Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Para Colocação Privada, da Segor Empreendimento Imobiliário S.A.*”, celebrado em 3 de novembro de 2022 (“Escritura de Emissão”), e os fiadores **(a)** **PAES & GREGORI LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo, na Rua Professor Sebastião Augusto de Miranda, nº 81, Jardim Primavera, CEP 13209-720, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.169.372/0001-46, **(b) NESTOR GRANJA GREGORI**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.821.707-6, expedida por SSP-SP, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº 082.450.118-78, residente e domiciliado na cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo, na Rua dos Guarantãs, nº 46, Chácara Malota, CEP 13211-505, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Ana Lucia Cassatella Paes (abaixo qualificada); **(c)** **ANA LUCIA CASSATELLA PAES**, brasileira, arquiteta, portadora da Cédula de Identidade RG nº 6.113.267-6, expedida por SSP-SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 016.792.658-65, residente e domiciliada na cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo, na Rua dos Guarantãs, nº 46, Chácara Malota, CEP 13211-505, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com Nestor Granja Gregori (acima qualificado); **(d)** **EMOÇÕES INCORPORADORA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.545, 15º andar, conjs. 151 a 153, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.078.168/0001-61, **(e)** **JORGE SIRENA PEREIRA**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 6011862783, expedida por SSP-RS, inscrito no CPF/ME sob 316.123.180-53, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.545, 15º andar, conjs. 151 a 153, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011; **(f)** **UBIRAJARA GUIMARÃES COLELA DA SILVA**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 3.729.666-8, expedida por SSP-SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 033.434.988-20, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.545, 15º andar, conjs. 151 a 153, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011; **(g)** **JAIME ANTÔNIO SIRENA PEREIRA**, brasileiro, advogado, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 4009259005, expedida por SSP-RS, inscrito no CPF/ME sob o nº 295.434.360-53, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.545, 15º andar, conjs. 151 a 153, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011; **(h)** **SIR COM PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.545, 15º andar, conj. 158 (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.842.742/0001-41; **(i)** **CHEQUER & CHEQUER CONSTRUÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tutóia, nº 224, 6º andar, Vila Mariana, CEP 04007-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.077.241/0001-03; **(j) DANIEL CHEQUER FILHO**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 16.355.506-6, expedida por SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 213.416.758-07, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Tutóia, nº 224, 6º andar, Vila Mariana, CEP 04007-000; **(k)** **FLAVIA CHEQUER**, brasileira, solteira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 19.457.504-4, expedida por SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob nº 205.380.298-70, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Tutóia, nº 224, 6º andar, Vila Mariana, CEP 04007-000; e **(l)** **SDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 514, 10º andar, conj. 101, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.338.630/0001-10, na qualidade de fiadores e principais pagadores das obrigações assumidas pela Emissora na Escritura de Emissão (“Fiadores”), por meio de seus representantes legais abaixo subscritos, declaram, para todos os fins de direito, no âmbito da operação de emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados nas Notas Comerciais(“Operação”), que, até a presente data:   1. não descumpriram qualquer das obrigações assumidas na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação; 2. não têm conhecimento da ocorrência de qualquer evento que possa acarretar o vencimento antecipado das Notas Comerciais; e 3. as declarações e garantias prestadas no âmbito da Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação não sofreram qualquer modificação, e permanecem verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas.   Termos definidos com as iniciais maiúsculas na presente declaração terão o mesmo significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão, exceto se de outra forma aqui definido.  São Paulo, [**data**].  **SEGOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**   |  |  | | --- | --- | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | *Nome:*  *CPF/ME:*  *Cargo:*  *E-mail:* | *Nome:*  *CPF/ME:*  *Cargo:*  *E-mail:* |   **PAES & GREGORI LTDA.**   |  |  | | --- | --- | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | *Nome:*  *CPF/ME:*  *Cargo:*  *E-mail:* | *Nome:*  *CPF/ME:*  *Cargo:*  *E-mail:* |  |  |  | | --- | --- | | **NESTOR GRANJA GREGORI**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **ANA LUCIA CASSATELLA PAES**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | *CPF/ME:* 082.450.118-78  *E-mail:* | *CPF/ME:* 016.792.658-65  *E-mail:* |   **EMOÇÕES INCORPORADORA LTDA.**   |  |  | | --- | --- | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | *Nome:*  *CPF/ME:*  *Cargo:*  *E-mail:* | *Nome:*  *CPF/ME:*  *Cargo:*  *E-mail:* |  |  |  | | --- | --- | | **JORGE SIRENA PEREIRA**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **UBIRAJARA GUIMARÃES COLELA DA SILVA**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | *CPF/ME:* 316.123.180-53  *E-mail:* | *CPF/ME:* 033.434.988-20  *E-mail:* |  |  | | --- | | **JAIME ANTÔNIO SIRENA PEREIRA**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | *CPF/ME:* 295.434.360-53  *E-mail:* |   **SIR COM PARTICIPAÇÕES LTDA.**   |  |  | | --- | --- | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | *Nome:*  *CPF/ME:*  *Cargo:*  *E-mail:* | *Nome:*  *CPF/ME:*  *Cargo:*  *E-mail:* |   **CHEQUER & CHEQUER CONSTRUÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA.**   |  |  | | --- | --- | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | *Nome:*  *CPF/ME:*  *Cargo:*  *E-mail:* | *Nome:*  *CPF/ME:*  *Cargo:*  *E-mail:* |  |  |  | | --- | --- | | **DANIEL CHEQUER FILHO**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **FLAVIA CHEQUER**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | *CPF/ME:* 213.416.758-07  *E-mail:* | *CPF/ME:* 205.380.298-70  *E-mail:* |   **SDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**   |  |  | | --- | --- | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | *Nome:*  *CPF/ME:*  *Cargo:*  *E-mail:* | *Nome:*  *CPF/ME:*  *Cargo:*  *E-mail:* | |