**Instrumento Particular de Escritura da PRIMEIRA Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Em Série Única, da Espécie COM GARANTIA REAL, para Colocação Privada da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

**CELEBRADO POR**

**Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

*na qualidade de emissora das debêntures*

**e**

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*na qualidade de Debenturista*

Datado de

29 de março de 2022

**Instrumento Particular de Escritura da primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Em Série Única, da Espécie COM GARANTIA REAL, para Colocação Privada da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Pelo presente “*Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.*” (“Escritura de Emissão”), as partes abaixo qualificadas:

**Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**, sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 24902, categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 5º andar, CEP 01418-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 07.882.930/0001-65, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.547.144, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Companhia” ou “Emissora”); e

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, registrada na CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Securitizadora” ou “Debenturista”);

resolvem celebrar esta Escritura de Emissão, de acordo com os seguintes termos e condições:

**CONSIDERANDO QUE**

1. a Companhia tem interesse em emitir debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, nos termos desta Escritura de Emissão, a serem subscritas de forma privada pelo Debenturista (“Debêntures”);
2. os recursos a serem captados por meio das Debêntures terão destinação imobiliária, a ser realizada pelas SPEs Investidas (conforme adiante definido), na forma prevista nesta Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 4 abaixo;
3. em virtude da emissão das Debêntures e da subscrição total pelo Debenturista, o Debenturista possuirá, uma vez integralizadas as Debêntures, direito de crédito em face da Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo) das Debêntures, acrescido da Remuneração (conforme definido abaixo), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis (conforme definido abaixo) decorridos, desde a primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido) ou desde a data de pagamento da Remuneração das Debêntures (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão (“Créditos Imobiliários”);
4. a emissão das Debêntures (“Emissão”) insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários, de modo que, após a subscrição das Debêntures, a Securitizadora emitirá uma CCI (conforme abaixo definido) representativa dos Créditos Imobiliários, nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante (“Escritura de Emissão de CCI”), para que os Créditos Imobiliários sejam vinculados como lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 482ª série da 4ª (quarta) emissão da Securitizadora (“CRI”), os quais serão distribuídos por instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”), por meio de oferta pública de distribuição em regime de melhores esforços, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”, “Oferta” e “Operação de Securitização”, respectivamente), a ser realizada de acordo com os termos e condições estabelecidos nos Documentos da Operação (conforme abaixo definido);
5. o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores (conforme definido abaixo) na Operação de Securitização será utilizado pela Securitizadora para pagamento da integralização das Debêntures;
6. os CRI serão ofertados exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 9ºA da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30” e “Investidores”, respectivamente, sendo os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta ou no mercado secundário, os “Titulares de CRI”), podendo os CRI serem negociados nos mercados de balcão organizado entre investidores qualificados (conforme definidos nos termos da Resolução CVM 30) após decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais;
7. a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na condição de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário dos CRI” ou “Instituição Custodiante”), a ser contratado por meio do termo de securitização dos CRI a ser celebrado pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI (“Termo de Securitização”), acompanhará a destinação dos recursos captados por meio da presente Emissão, nos termos da Cláusula 4 abaixo; e
8. para fins desta Escritura de Emissão, “Documentos da Operação” significam: em conjunto: (i) esta Escritura de Emissão, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) o Termo de Securitização, (iv) o contrato de distribuição a ser celebrado entre a Securitizadora, a Companhia e o Coordenador Líder (“Contrato de Distribuição”), (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido), (vi) os Novos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme adiante definido) que venham a ser celebrados; (vii) os Boletins de Subscrição dos CRI (conforme definido abaixo), (viii) o boletim de subscrição das Debêntures; (ix) as declarações de investidor profissional dos CRI; e (x) os demais documentos relativos à Emissão e à Oferta.

# AUTORIZAÇÕES

## Autorização da Companhia: A emissão das Debêntures, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor (“Lei das Sociedades por Ações”), a celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, bem como a prática de todos os atos e celebração de todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão, foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na reunião do conselho de administração da Companhia realizada em 29 de março de 2022 (“RCA da Companhia”).

## Autorização da Alienação Fiduciária de Quotas: A Alienação Fiduciária de Quotas (conforme adiante definido) foi outorgada com base nas deliberações tomadas na RCA da Companhia.

# REQUISITOS DA EMISSÃO

## Arquivamento e publicação da RCA da Companhia. Nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, a RCA da Companhia será arquivada na JUCESP, e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal “O Dia SP”.

### A RCA da Companhia deverá ser protocolada para registro na JUCESP em 10 (dez) Dias Úteis contados da data de sua assinatura, devendo ser publicada em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do seu arquivamento.

## Arquivamento da Escritura de Emissão. Nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Companhia obriga-se a arquivar a Escritura de Emissão e seus aditamentos na JUCESP, bem como enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) via eletrônica da Escritura de Emissão ou de seus eventuais aditamentos, conforme aplicável, devidamente arquivados na JUCESP em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu arquivamento.

### A Escritura de Emissão deverá ser protocolada para registro na JUCESP em 5 (cinco)Dias Úteis contados da data de sua assinatura.

### A Debenturista fica, desde já, autorizada e constituída de todos os poderes, de forma irrevogável e irretratável, para, em nome e às expensas da Companhia, promover o registro desta Escritura de Emissão e/ou de seus eventuais aditamentos, e da RCA da Companhia perante a JUCESP, caso a Companhia não o faça dentro do prazo previsto, o que não descaracteriza, contudo, o eventual descumprimento de obrigação não pecuniária pela Companhia.

## Agente Fiduciário. Não será contratado agente fiduciário para representar os direitos e interesses do Debenturista na presente Emissão.

## Registro para distribuição, negociação, custódia eletrônica e liquidação. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado.

## Dispensa de registro na CVM e na ANBIMA. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem qualquer intermediação ou esforço de venda realizados por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários perante investidores indeterminados, não estando, portanto, a presente Emissão sujeita ao registro de distribuição na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA (“ANBIMA”).

## Constituição das Garantias. O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em 29 de março de 2022 entre a Companhia, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e as SPE Garantia, na qualidade de intervenientes anuentes (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”) ou Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme adiante definido), observada a Condição Resolutiva (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas), deverá ser registrado junto aos competentes registros, segundo condições previstas na cláusula 5.15 desta Escritura de Emissão e no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

## Formalização da Anotação no Livro de Registro de Debêntures. Será devidamente arquivado e registrado na JUCESP o “*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*” da Companhia, no qual serão anotadas as condições essenciais da Emissão e das Debêntures, nos termos do parágrafo 4º do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações (“Livro de Registro de Debêntures”).

### A Companhia deverá, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data de assinatura desta Escritura de Emissão, enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia simples digital (formato PDF), do Livro de Registro de Debêntures comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da Debenturista.

# OBJETO SOCIAL DA COMPANHIA

## A Companhia tem por objeto social: (a) a incorporação de empreendimentos imobiliários; (b) a assessoria empresarial; (c) a compra e venda de imóveis; (d) a locação de imóveis próprios ou de terceiros; (e) a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; e (f) a participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades.

# DESTINAÇÃO DE RECURSOS

## Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão integralmente destinados para a aquisição, construção e/ou reforma de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo I a esta Escritura de Emissão (“Empreendimentos Imobiliários”), para o reembolso pela Companhia ou por suas controladas (“SPEs Investidas”), dos pagamentos de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas (“Custos e Despesas Reembolso”), incorridas pela Companhia ou pelas SPEs Investidas, com relação aos Empreendimentos Imobiliários (“Destinação de Recursos”).

## Os Empreendimentos Imobiliários e os Custos e Despesas Reembolso encontram-se devidamente descritos nos Anexos I e II desta Escritura, com **(i)** identificação dos valores envolvidos; **(ii)** detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso, conforme relatório constante do Anexo V desta Escritura; **(iii)** especificação individualizada dos Empreendimentos Imobiliários, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e **(iv)** a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Imobiliários estão registrados e suas respectivas matrículas. Adicionalmente, os Custos e Despesas Reembolso foram incorridos em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da oferta pública dos CRI.

### Os Custos e Despesas Reembolso não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emissora, conforme previsto no Anexo V desta Escritura.

### A Companhia declara e certifica que os Custos e Despesas Reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários na destinação.

### Previamente à celebração da presente Escritura, para fins de comprovação da Destinação de Recursos, a Emissora encaminhou ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, o relatório descritivo dos Custos e Despesas Reembolso, nos termos do Anexo V à presente Escritura de Emissão, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida Destinação de Recursos, comprovando o valor total de R$ 130.032.617,13 (cento e trinta milhões, trinta e dois mil, seiscentos e dezessete reais e treze centavos).

## Sempre que solicitado por Autoridade (conforme abaixo definido), pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para fins de atendimento das Obrigações Legais (conforme abaixo definido) e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Companhia deverá encaminhar cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros) em adição aos documentos já previamente encaminhados pela Companhia, nos termos da Cláusula 4.2.3 acima, desde que necessários e relacionados aos Custos e Despesas Reembolso, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Companhia em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior, se assim solicitado por Autoridade (conforme abaixo definido) ou se assim determinado pelas Obrigações Legais.

### Compreende-se por “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) (“Pessoa”), entidade ou órgão:

1. vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao poder público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos poderes judiciário, legislativo e/ou executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou
2. que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

### Compreende-se por “Obrigações Legais”: qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

### Na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Securitizadora vir(em) a ser legal e validamente exigido(s) por Autoridade competente a comprovar(em) a destinação dos recursos obtidos pela Companhia com a emissão das Debêntures, a Companhia deverá obrigatoriamente enviar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior caso seja necessário para atender solicitações de qualquer Autoridade competente, os documentos e informações necessários, tais como as notas fiscais, incluindo cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos, documentos de natureza contábil, entre outros, para a comprovação da destinação dos recursos desembolsados e já utilizados.

### Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos nesta Escritura de Emissão, a Companhia permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos desta Cláusula Quarta; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu *status*, nos termos da Cláusula 4.3 e seguintes acima.

## A Companhia será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Companhia em razão do recebimento dos recursos líquidos no âmbito desta Escritura de Emissão.

## A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas para fim da Destinação de Recursos em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos Titulares de CRI, autoridades ou órgãos reguladores, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário dos CRI e por for força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

# CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

## Debenturista. As Debêntures serão subscritas pelo Debenturista, sendo o Debenturista ou qualquer pessoa que venha a ser titular das Debêntures a qualquer tempo doravante denominado “Debenturista”.

## Colocação e negociação. As Debêntures serão objeto de colocação privada junto ao Debenturista, sem que haja (i) intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; e/ou (ii) realização de qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

### Será admitida distribuição parcial das Debêntures, sendo certo que, se não houver demanda para o Montante Mínimo, a Oferta será cancelada.

## Prazo de subscrição. Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 2 acima, as Debêntures serão subscritas a qualquer momento a partir do início da Oferta (“Data de Subscrição”).

## Preço de Integralização. Mediante a satisfação ou renúncia pelo Coordenador Líder e pela Securitizadora, respectivamente, das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição e das Condições Precedentes Integralização Debêntures (conforme adiante definido), as Debêntures serão integralizadas (i) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo), observado o disposto na cláusula 10.1.1; e (ii) para as demais integralizações, conforme o caso, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização, observado o previsto na cláusula 5.4.1 (“Preço de Integralização”), devendo a Companhia, a cada data de integralização das Debêntures, atualizar o registro no livro de registro das Debêntures da Companhia.

### Será admitida a subscrição e integralização dos Debêntures em datas distintas, podendo as Debêntures ser colocados com ágio e deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, em conjunto com a Securitizadora, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores em cada Data de Integralização.

## Forma de subscrição e de integralização. A subscrição das Debêntures será realizada na Data de Subscrição, por meio de assinatura de boletim de subscrição das Debêntures, conforme modelo constante no Anexo III da presente Escritura de Emissão (“Boletim de Subscrição”). As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, a qualquer tempo, durante o período da oferta dos CRI, conforme ocorra a subscrição e integralização dos CRI (sendo cada data, uma “Data de Integralização”), observados os termos e condições do Termo de Securitização e as Condições Precedentes Integralização Debêntures.

### O Preço de Integralização apenas será transferido pela Securitizadora para a Companhia após o cumprimento cumulativo das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes Integralização Debêntures”):

perfeita formalização de todos os Documentos da Operação de que sejam parte, de acordo com seus termos e condições, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e obtenção de aprovações necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;

a emissão, subscrição e integralização dos CRI em montante necessário à integralização das Debêntures;

conclusão da *due diligence* jurídica abrangendo no mínimo a Emissora e as SPE Garantia, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder e à Securitizadora, com o fornecimento, em tempo hábil pela Companhia, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta;

arquivamento e publicação nos jornais indicados na cláusula 2.1 da RCA da Companhia e obtenção de registro da Escritura de Emissão na JUCESP, bem como obtenção do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme adiante definido) e/ou do Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme adiante definido), observada a Condição Resolutiva (conforme definida no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas), no(s) cartório(s) de registro de títulos e documentos competente(s);

não ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos nesta Escritura de Emissão;

cumprimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição;

recebimento pelo Coordenador Líder da *legal opinion* do assessor legal da Emissão e da emissão dos CRI em termos satisfatórios ao Coordenador Líder e à Securitizadora;

obtenção do registro dos CRI, para distribuição no mercado primário no MDA e para negociação no mercado secundário no CETIP21, administrado pela B3;

recebimento, pela Securitizadora, de cópia simples digital (formato pdf) do Boletim de Subscrição das Debêntures;

as declarações prestadas pela Companhia, nos termos da presente Escritura de Emissão, bem como nos termos dos demais Documentos da Operação, permaneçam válidas, verídicas, corretas e não tenham sido modificadas;

registro do Termo de Securitização na Instituição Custodiante, conforme previsto no Termo de Securitização;

recebimento, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, de cópia simples digital (formato pdf) do Livro de Registro de Debêntures, com a averbação referente às Debêntures integralizadas como de titularidade da Securitizadora.

### O não cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes Integralização Debêntures acarretará o cancelamento de pleno direito das Debêntures, sem qualquer ônus às Partes, exceto no pagamento das despesas da Emissão.

## Securitização. A Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária (“CCI”), para representar integralmente as Debêntures. A CCI, representativa das Debêntures, será utilizada como lastro da emissão dos CRI, a serem colocados junto a Investidores, nos termos do Termo de Securitização, de modo que a CCI, representativa das Debêntures, ficará vinculada aos CRI e seu respectivo patrimônio separado (“Patrimônio Separado”). A Companhia obriga-se a tomar qualquer providência que lhe caiba, necessária à viabilização da referida Operação de Securitização, sendo certo, porém, que a menos que assim entendido pela Securitizadora, a estruturação de referida Operação de Securitização independerá de qualquer aprovação ou autorização da Companhia nesse sentido.

## Número da Emissão. As Debêntures representam a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Companhia.

## Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão será de R$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) (“Valor Total da Emissão”), observado o Montante Mínimo.

## Quantidade. Serão emitidas 130.000 (cento e trinta mil) Debêntures, na Data de Emissão, observado o Montante Mínimo. Se não houver demanda para o Montante Mínimo, a Oferta será cancelada.

### Caso não haja subscrição e integralização do Valor Total da Emissão, a quantidade de Debêntures prevista na cláusula 5.9 acima, que servirá de lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não subscritas e não integralizadas, sem a necessidade de aditamento à presente Escritura de Emissão ou de aprovação pela assembleia geral de acionistas da Companhia, de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou de assembleia geral de Titulares de CRI, observado a quantidade mínima de 120.000 (cento e vinte mil) Debêntures, correspondente a R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na Data de Emissão (“Montante Mínimo”).

## Valor Nominal Unitário. As Debêntures terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

## Séries. A Emissão será realizada em série única.

## Forma e comprovação de titularidade. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela averbação no livro de registro das Debêntures da Companhia.

## Conversibilidade. As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia.

## Espécie. As Debêntures serão da espécie com garantia real.

## Garantia Real. Em adição à constituição do Fundo de Reserva, em garantia do integral e pontual cumprimento de todas e quaisquer obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, em seu vencimento original ou antecipado, assumidas e/ou que venham a ser assumidas pela Companhia perante o Debenturista no âmbito desta Escritura de Emissão, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração e/ou dos encargos moratórios, se houver, bem como todos os pagamentos devidos ou a serem devidos pela Companhia no âmbito da emissão, tais como todos os custos, comissões, despesas, juros, multas, penalidades, indenizações, honorários, tributos e demais encargos comprovadamente incorridos pelo Debenturista, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI, em decorrência de processos, procedimentos e/ou quaisquer outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Debenturista, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou dos Titulares dos CRI decorrentes dos Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”), será constituída alienação fiduciária sobre:

## a totalidade das quotas de emissão da **MTR-03 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.,** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.674.584/0001-65, da **MTR-05 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.,** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.726.974/0001-31, da **MTR-11 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA,** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.296.647/0001-50, da **MTR-24 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.,** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.325.138/0001-08, da **MTR-32 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.,** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.594.537/0001-37, e da **MITRE MICHIGAN EMPREENDIMENTOSEPARTICIPAÇÕES SPE LTDA.,** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.655.487/0001-60conforme qualificadas no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (“SPE Garantia”), todas detidas pela Companhia (“Quotas SPE Garantia”);

## todas e quaisquer outras Quotas SPE Garantia que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas à Companhia, representativas do capital social da SPE Garantia, seja qual for o motivo ou origem (“Novas Quotas SPE Garantia”); e

## todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas representativas do capital social da SPE Garantia, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos conversão, permutas ou aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas SPE Garantia (“Direitos Cedidos Fiduciariamente”, em conjunto com as Quotas SPE Garantia e as Novas Quotas SPE Garantia, “Quotas Alienadas Fiduciariamente”), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ou do Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

### Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a Companhia obriga-se a manter alienados fiduciariamente, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas, Quotas Alienadas Fiduciariamente suficientes para que a todo e qualquer momento o índice entre o valor do patrimônio líquido das SPE Garantia represente, no mínimo: (i) 100% (cem por cento) do saldo devedor dos CRI, caso a classificação da Emissão seja igual ou superior a “AA-”; (ii) 110% (cento e dez por cento) do saldo devedor dos CRI, caso a classificação da Emissão seja igual a “A+” até “AA-” (exclusive); e (iii) 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor dos CRI, caso a classificação da Emissão seja inferior a “A+” (“Índice Mínimo da Garantia”). A verificação do Índice Mínimo de Garantia será realizada conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

### O valor do patrimônio líquido da(s) SPE(s) cujas quotas eventualmente deixem de ser parte deste Contrato em razão da implementação da Condição Resolutiva (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas) continuará sendo computado para o cálculo do Índice Mínimo da Garantia, ainda que (i) implementada referida Condição Resolutiva (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas), nos termos da cláusula 5.15.1 acima, e (ii) não implementada a condição suspensiva, a ser prevista em cada Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme adiante definido).

### Na hipótese da implementação da Condição Resolutiva (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas), a Companhia e a Emissora se obrigam a, em até 15 (quinze) dias contados de referida implementação, celebrar novo instrumento de alienação fiduciária de Quotas Alienadas Fiduciariamente da SPE respectiva, sob condição suspensiva (“Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”).

## Data de Emissão. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 30 de março de 2022 (“Data de Emissão”).

## Prazo e Data de Vencimento. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será de 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2027 (“Data de Vencimento”).

## Pagamento do Valor Nominal Unitário*.* Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, será pago pela Companhia anualmente, conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo IV a esta Escritura de Emissão, sendo a primeira parcela devida em 17 de março de 2025 e a última na Data de Vencimento.

## A remuneração das Debêntures será a seguinte:

### Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.

### Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over* extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa equivalente a 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”), desde a primeira Data de Integralização das Debêntures (“Data de Início da Remuneração das Debêntures”) ou desde a data de pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga mensalmente, conforme cronograma constante no Anexo IV da presente Escritura de Emissão. A Remuneração das Debêntures será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos de acordo com a seguinte fórmula:

J = *VNe* x (*FatorJuros* – 1)

*Sendo que:*

*J = valor unitário da Remuneração das Debêntures devida no período de capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

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

*FatorJuros = fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:*



*onde:*

*Fator DI = produtório das Taxas DI, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:*

*Sendo que:*

*n = Número total de Taxas DI over utilizadas, sendo “n” um número inteiro;*

*k = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n", sendo “k” um número inteiro;*

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

*Sendo que:*

*DIk = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;*

*Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme a seguinte fórmula:*



*Onde:*

*spread = 2,30 (dois inteiros e trinta centésimos); e*

*DP = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Remuneração, inclusive, no caso do primeiro período de capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais períodos de capitalização, e a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro.*

Observações:

* Excepcionalmente, na data do pagamento da primeira Remuneração das Debêntures, deverá ser capitalizado ao valor de pagamento da Remuneração das Debêntures um prêmio equivalente ao somatório da Remuneração das Debêntures de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a Data de Início da Remuneração das Debêntures. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração da Remuneração das Debêntures acima descritas.
* Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo.
* O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.
* Efetua-se o produtório dos fatores (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
* Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
* A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável por seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.
* O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) é considerado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento.
* Observado o disposto na Cláusula 5.20.3 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e/ou o Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

### Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 15 (quinze) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência da Taxa DI”), ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures por proibição legal ou judicial, será utilizado seu substituto legal ou, na sua falta, será utilizada a taxa média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC (“Taxa SELIC”) ou, na sua ausência, o seu substituto legal. Na ausência de uma taxa substituta para a Taxa DI nos termos acima, o Agente Fiduciário dos CRI deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI (na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização) para que os Titulares de CRI definam, observado o disposto no Termo de Securitização e de comum acordo com a Companhia, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures, e consequentemente dos CRI, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, devendo ser realizada na mesma data Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar da mesma forma que tal matéria foi tratada na respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado para apuração da Taxa DI o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e/ou o Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures e, consequentemente, para os CRI. Caso a Taxa DI ou a Taxa SELIC conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista acima, referida assembleia não será realizada, e a Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão.

### Caso referida assembleia geral de Titulares de CRI não se instale, em primeira convocação, por falta de verificação do quórum mínimo de instalação de 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), será realizada uma segunda convocação, podendo ser instalada com qualquer número. A definição sobre o novo parâmetro de Remuneração das Debêntures, de comum acordo com a Companhia, estará sujeita à aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes à assembleia, desde que presentes à assembleia, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização). Caso não haja instalação da assembleia ou caso não haja acordo entre a Companhia e Titulares de CRI nos termos descritos acima sobre a nova taxa de juros referencial da Remuneração, a Companhia deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis (a) da data de encerramento da respectiva assembleia geral dos Titulares de CRI, (b) da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido, ou (c) de outra data que venha a ser definida em referida assembleia. O resgate antecipado total pela Companhia na hipótese prevista nesta Cláusula deverá ocorrer pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures ou da última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, acrescido de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação. Neste caso, o cálculo da Remuneração para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas deverá utilizar a última Taxa DI divulgada oficialmente.

## Repactuação Programada. Não haverá repactuação programada.

## Resgate Antecipado Facultativo. A partir do 24º (vigésimo quarto) mês contados da Data de Emissão, ou seja, a partir do dia 30 de março de 2024, as Debêntures poderão, a exclusivo critério da Companhia, ser resgatadas antecipada e totalmente (“Resgate Antecipado Facultativo”), observado o disposto nas cláusulas abaixo. Não será permitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures.

### O Resgate Antecipado Facultativo ocorrerá mediante o envio de comunicação pela Companhia, por escrito, dirigida à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias contados da data programada para o efetivo Resgate Antecipado Facultativo, sendo que a data de Resgate Antecipado Facultativo deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

### Na comunicação de Resgate Antecipado Facultativo deverá constar: (i) a data programada para a realização do Resgate Antecipado Facultativo; (ii) menção que o valor do Resgate Antecipado Facultativo será calculado conforme cláusula 5.21.3 abaixo; e (iii) quaisquer outras informações necessárias, a critério da Companhia, à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

### O valor devido à Debenturista a título do Resgate Antecipado Facultativo corresponderá à soma do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures a serem resgatadas, acrescido: (a) da Remuneração, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); (b) dos encargos moratórios, se houver; (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, conforme previsto nessa Escritura de Emissão; e (d) de um prêmio de resgate, calculado conforme abaixo (“Valor do Resgate Antecipado Facultativo”):

***VRA = SD \* Prêmio***

*Sendo que:*

*VLA = Valor de Liquidação Antecipada, considerando prêmio incidente sobre o saldo devedor;*

*SD = saldo devedor;*

*As datas indicadas acima deverão ser consideradas em dias corridos.*

*Prêmio = 2% \* (Data Vencimento - Data Pré-Pagamento) (em anos) / 3 anos*

### 

### O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo será feito pela Companhia mediante depósito na Conta Centralizadora (conforme adiante definido), ou pelo detentor dos créditos por ela representados.

### As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo serão obrigatoriamente canceladas pela Companhia.

## Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures. A Companhia poderá, a qualquer momento a contar da data de divulgação do comunicado de encerramento da oferta dos CRI, apresentar ao Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, oferta de resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures (“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”).

### A Companhia deverá encaminhar comunicado ao Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, pelo menos, 45 (quarenta e cinco) dias corridos de antecedência da data prevista para o efetivo resgate, informando sobre a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (“Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado”):

(i) a data em que se efetivará o resgate e pagamento das Debêntures, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de envio do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado, sendo certo que a data para realização do pagamento do resgate antecipado das Debêntures deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil;

(ii) menção que o montante total a ser pago pela Companhia a título de resgate, corresponderá ao Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, até a data do seu efetivo pagamento, acrescido de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação; e (b) de eventual prêmio de resgate que poderá ser oferecido aos titulares de Debêntures, a exclusivo critério da Companhia; e

(iii) demais informações relevantes para a realização do resgate das Debêntures necessárias para tomada de decisão pelos Titulares de CRI em relação à sua adesão ou não à oferta de resgate antecipado dos CRI (“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”).

### A partir do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado, o Debenturista terá 30 (trinta) dias corridos para responder à Companhia se irá aderir ou não à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, sendo certo que a adesão do Debenturista dependerá da adesão dos Titulares de CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos abaixo e observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização.

### Em caso de adesão de, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em circulação detidos por Titulares de CRI que manifestaram interesse em aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a Debenturista deverá promover o resgate da totalidade dos CRI, e a Emissora deverá promover o resgate da totalidade das Debêntures. Em caso de adesão de Titulares de CRI em percentual menor que 90% (noventa por cento), a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures deverá ser cancelada e a Debenturista deverá comunicar os Titulares de CRI sobre o cancelamento, nos termos previstos no Termo de Securitização.

### Caso o Debenturista não se manifeste no prazo estabelecido na Cláusula 5.22.2, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

### O valor a ser pago pela Companhia no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures e, consequentemente, a ser pago pela Debenturista no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, deverá corresponder ao valor previsto no Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado, calculado sobre a totalidade das Debêntures, tendo em vista que a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures não poderá ser parcial, nos termos da cláusula 5.22.1, item “ii” acima.

### As Debêntures objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures serão obrigatoriamente canceladas pela Companhia.

### A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures deverá abranger a totalidade das Debêntures da Emissão.

### A Companhia deverá arcar de forma antecipada com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado.

## Aquisição Facultativa. Será vedada a aquisição antecipada facultativa das Debêntures pela Companhia.

## Amortização Extraordinária Facultativa. Será permitida a amortização extraordinária facultativa parcial das Debêntures pela Companhia, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, nas seguintes hipóteses: (i) a exclusivo critério da Companhia, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, ou seja, a partir do dia 30 de março de 2024, e desde que não inferior a 20% (vinte por cento) do saldo devedor das Debêntures no momento da referida amortização, observado, neste caso, o pagamento do Prêmio de Amortização Extraordinária (conforme adiante definido); e/ou (ii) a qualquer tempo, desde que no limite do valor necessário para reenquadramento do Índice Mínimo da Garantia (“Amortização Extraordinária Facultativa”).

### A Amortização Extraordinária Facultativa deverá ocorrer mediante envio, pela Companhia, de comunicação individual dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI (“Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa”) com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data da efetiva realização da amortização das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures.

### Na Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa deverá constar, no mínimo, as seguintes informações: (i) a data efetiva da Amortização Extraordinária Facultativa, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil; (ii) menção ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures que será amortizado, observados os limites e prazos, conforme aplicável, previstos na cláusula 5.24 e, em todo caso, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures; (iii) a estimativa do Valor de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido abaixo); e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

### O valor devido à Debenturista a título de Amortização Extraordinária Facultativa corresponderá ao percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser objeto de amortização, observados os limites e prazos, conforme aplicável, previstos na cláusula 5.24, acrescido: (a) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou desde a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive); (b) dos encargos moratórios, se houver; (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, conforme previsto nessa Escritura de Emissão; e (d) somente no caso da Amortização Extraordinária Facultativa prevista no item “i” da Cláusula 5.24, de um prêmio de amortização extraordinária, calculado conforme abaixo (“Prêmio de Amortização Extraordinária” e “Valor de Amortização Extraordinária Facultativa”, respectivamente).

***VRA = SD \* Prêmio***

*Sendo que:*

*VLA = Valor de Amortização Extraordinária Facultativa, considerando prêmio incidente sobre o saldo devedor;*

*SD = saldo devedor;*

*As datas indicadas acima deverão ser consideradas em dias corridos.*

*Prêmio = 2% \* (Data Vencimento - Data Pré-Pagamento) (em anos) / 3 anos*

### 

### O pagamento do Valor de Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser realizado no âmbito da B3 e de acordo com seus procedimentos operacionais ou por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, quando os CRI não estiverem custodiados eletronicamente na B3, conforme o caso.

### A Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa será irrevogável e irretratável e, mediante sua realização, a Companhia estará obrigada a realizar a Amortização Extraordinária Facultativa, sob pena de caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático.

## Direito ao Recebimento dos Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão aqueles que forem Debenturistas no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

## Local de Pagamento. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação serão realizados pela Companhia na conta corrente de titularidade da Securitizadora nº 39891-0, mantida na agência nº 3100 do Banco Itaú, vinculada aos CRI (“Conta Centralizadora”).

## Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Para fins desta Escritura de Emissão, “Dia Útil” significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

## Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento da Remuneração das Debêntures, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês sobre os valores em atraso, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre os valores em atraso (“Encargos Moratórios”).

## Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

## Tributos. A Companhia será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma desta Escritura de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures, bem como com os custos de eventual majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação as Debêntures. Referidos tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Companhia em virtude das Debêntures serão suportados pela Companhia, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que o Debenturista sempre receba o valor programado líquido de tais tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão, a Companhia será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Companhia terá a faculdade de, alternativamente e a seu exclusivo critério, arcar com tais tributos, de forma que o Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos originalmente, ou promover o resgate antecipado total das Debêntures, nos termos previstos na cláusula 5.30.1, itens “a” e “b”, respectivamente.

### Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI.

### Caso qualquer órgão competente venha a criar ou exigir o recolhimento, retenção ou pagamento de impostos, taxas, contribuições sobre a remuneração dos CRI, nos termos da cláusula 5.30.1 acima, ou sobre as Debêntures, nos termos da cláusula 5.30 acima, a Companhia deverá, alternativamente e a seu exclusivo critério:

* + - 1. arcar com tais tributos, na medida em que seja a responsável tributária conforme estabelecido pela legislação tributária, acrescentando tais valores no pagamento da remuneração dos CRI e das Debêntures, de modo que o Debenturista e os Titulares de CRI recebam os mesmos valores caso tais tributos não existissem; ou
      2. promover o resgate antecipado total das Debêntures, no prazo de até 90 (noventa) Dias Úteis contados da data em que seja devido o primeiro recolhimento, retenção, pagamento ou majoração referido acima, pelo Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, até a data do seu efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios devidos e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos de quaisquer dos Documentos da Operação, sem que haja a incidência de qualquer prêmio nesse sentido (“Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo”), observado que, durante o prazo de 90 (noventa) dias mencionado neste item, a Companhia continuará responsável pelo pagamento de referidos tributos.

### O Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo ocorrerá mediante o envio de comunicação pela Companhia, por escrito, dirigida ao Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data programada para o efetivo Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo, sendo que a data de Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

### Na comunicação de Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo prevista acima deverá constar: (i) a data programada para a realização do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo; (ii) o valor do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo; e (iii) quaisquer outras informações necessárias, a critério da Companhia, à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo.

### O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo por Mudança de Tributo será feito pela Companhia mediante depósito na Conta Centralizadora, sendo que as Debêntures resgatadas na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente canceladas.

# VENCIMENTO ANTECIPADO

## As Debêntures e todas as obrigações decorrentes das Debêntures poderão ser consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se exigível da Companhia o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, e acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e de eventuais despesas em aberto nos termos dos Documentos da Operação (“Montante Devido Antecipadamente”), na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 abaixo (cada evento, um “Evento de Inadimplemento”).

### Vencimento Antecipado Automático. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial (“Evento de Vencimento Antecipado Automático”):

inadimplemento, pela Companhia e/ou pelas SPEs Investidas, nas datas que sejam devidas, de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanado em até 3 (três) Dias Úteis contado da ocorrência do inadimplemento;

invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal;

na hipótese de a Companhia e/ou qualquer de suas controladas (conforme definição no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), controladoras, coligadas, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias (“Grupo Econômico”) tentarem ou praticarem qualquer ato visando anular, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, as Debêntures, essa Escritura de Emissão, ou qualquer Documento da Operação ou a qualquer das suas respectivas cláusulas;

na hipótese de a Companhia e/ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico tentarem ou praticarem qualquer ato judicial ou arbitral visando revisar as Debêntures, essa Escritura de Emissão, ou qualquer Documento da Operação ou a qualquer das suas respectivas cláusulas;

cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia, e/ou pelas SPEs Investidas, de qualquer de suas obrigações, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(a) liquidação, dissolução total ou parcial, ou extinção da Companhia e/ou de qualquer das SPE Investidas e/ou de qualquer das SPE Garantia, seja por ato voluntário ou na hipótese de decisão judicial ou administrativa, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal; (b) decretação de falência da Companhia e e/ou de qualquer das SPE Investidas e/ou de qualquer das SPE Garantia; (c) pedido de autofalência formulado pela Companhia e/ou de qualquer das SPE Investidas e/ou de qualquer das SPE Garantia; (d) decretação de falência da Companhia e/ou de qualquer das SPE Investidas e/ou de qualquer das SPE Garantia; ou (e) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia e/ou de qualquer das SPE Investidas e/ou de qualquer das SPE Garantia, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido;

transformação da forma societária da Companhia de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

caso a Companhia deixe de ser companhia aberta;

declaração de vencimento antecipado de obrigações financeiras da Companhia (h.1) contraídas no mercado financeiro e/ou de capitais, no Brasil ou no exterior, observados os prazos de cura previstos nos respectivos contratos; e/ou (h.2) contraídas fora do mercado financeiro e/ou de capitais, observados os prazos de cura previstos nos respectivos contratos, em valor individual ou agregado, superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas ou que possam causar um Efeito Adverso Relevante, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”), ou seu equivalente em outras moedas;

declaração de vencimento antecipado de obrigações financeiras da SPE Investidas e/ou das SPE Garantia, observados os prazos de cura previstos nos respectivos contratos, em valor individual ou agregado, superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas ou que possam causar um Efeito Adverso Relevante, observado que, no caso das SPEs Garantia, a declaração de vencimento antecipado ocorrerá somente caso a SPE Garantia em questão que descumpriu a obrigação não seja substituída (nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas), no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da declaração do vencimento antecipado;

não pagamento, na data de vencimento original ou após expirado o prazo de purga da mora (se houver), de qualquer dívida e/ou obrigação financeira da Companhia, das SPE Investidas e/ou das SPE Garantia, contraída no mercado financeiro e/ou de capitais, no mercado local ou internacional, não previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer dos demais Documentos da Operação em valor, individual ou agregado, superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), no caso da Companhia, ou R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso das SPE Investidas e das SPE Garantia; ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, não sanados nos respectivos prazos de cura;

não cumprimento de qualquer decisão judicial, arbitral e/ou administrativa, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 30.000,.000,00 (trinta milhões de reais), no caso da Companhia, ou R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso das SPE Investidas e das SPE Garantia; ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor, contra a Companhia, as SPE Investidas e/ou as SPE Garantia;

condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a crimes ambientais e/ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil da Companhia e/ou de qualquer sociedade de seu Grupo Econômico;

distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Companhia, caso a Companhia esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura de Emissão, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

descumprimento das obrigações relativas à destinação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures previstas na Cláusula 4 acima, ou caso a Companhia utilize os mesmos documentos comprobatórios utilizados como lastro para as Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, como lastro para qualquer outro tipo de operação de captação de recursos; e/ou

caso a Escritura de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto.

### Vencimento Antecipado Não Automático. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento antecipado não automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na cláusula 6.1.3 abaixo (“Evento de Vencimento Antecipado Não Automático”):

inadimplemento, pela Companhia ou pelas SPEs Investidas de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer Documento da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para as quais o prazo de cura tenha sido expressamente excluído;

caso não seja atendido o Índice Mínimo de Garantia em uma determinada Data de Verificação (conforme definido na Alienação Fiduciária de Quotas) e este não seja reenquadrado no prazo previsto no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

caso qualquer das declarações prestadas pela Companhia nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer outro Documento da Operação seja falsa, enganosa ou incorreta;

existência de decisão judicial, arbitral ou administrativa, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor, contra a Companhia, as SPE Investidas e/ou as SPE Garantia, que implique no pagamento de valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 30.000,.000,00 (trinta milhões de reais), no caso da Companhia, ou R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso das SPE Investidas e das SPE Garantia; ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA;

existência de decreto ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição determinando a desapropriação, sequestro, indisponibilidade, confisco ou expropriação de ativo(s) de propriedade e/ou posse da Companhia, as SPE Investidas e/ou as SPE Garantia, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), no caso da Companhia, ou R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso das SPE Investidas e das SPE Garantia; ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA;

interrupção das atividades da Companhia, das SPE Investidas e/ou das SPE Garantia por prazo superior a 60 (sessenta) dias corridos, (a) determinada por ordem judicial ou qualquer outra autoridade competente, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal e (b) que resulte em um Efeito Adverso Relevante, observado que, no caso do disposto neste item com relação às atividades da SPE Garantia, deverão ser observados os prazos e procedimentos de reforço e/ou substituição das garantias previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Companhia e/ou qualquer controlada, que afete de forma adversa a capacidade da Companhia de cumprir suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, exceto se tal renovação, cancelamento, revogação ou suspensão estiver sendo discutida, de boa-fé, pela Companhia, por meio de ação administrativa e/ou judicial apropriada e for proferida decisão com efeito suspensivo para a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão dentro de um prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência do respectivo evento;

alteração, transferência e/ou cessão do controle da Companhia, direta ou indiretamente, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se previamente autorizado pelo Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim;

cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária, envolvendo a Companhia, as SPE Investidas e as SPE Garantia, exceto nos seguintes casos: (a) pela incorporação, pela Companhia (de tal forma que a Companhia seja a incorporadora), de qualquer de suas controladas, não incluída na presente exceção a incorporação das SPEs Garantia, cujas Quotas serão objeto de Alienação Fiduciária de Quotas; ou (b) mediante aprovação prévia do Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral especialmente convocada com esse fim;

redução de capital social da Companhia, exceto se realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;

alteração do objeto social da Companhia, das SPE Investidas e das SPE Garantia, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se não resultar em alteração da atividade principal da Companhia ou da respectiva SPE Investidas ou SPE Garantia;

inobservância pela Companhia ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, ou, ainda, por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários, no estrito exercício das respectivas funções perante a Companhia e/ou sociedades de seu Grupo Econômico, conforme o caso, das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, e do Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015 incluindo, da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of* 1977 e do *UK Bribery Act* de 2010, se e conforme aplicável (em conjunto “Legislação Anticorrupção”);

inobservância das Leis Ambientais e Trabalhistas (conforme abaixo definido) pela Companhia ou qualquer de suas controladas (conforme definição no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), controladoras, coligadas, sociedades sob controle comum e/ou subsidiárias, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente;

caso a Companhia ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico incentive, de qualquer forma, a prostituição ou utilizem em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual;

protesto de títulos contra a Companhia, as SPE Investidas e as SPE Garantia, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 30.000,.000,00 (trinta milhões de reais), no caso da Companhia, ou R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso das SPE Investidas e das SPE Garantia; ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, exceto se, tiver sido validamente comprovado ao Debenturista que o(s) protesto(s) foi(ram) (a) cancelado(s) ou suspenso(s); (b) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros e devidamente cancelado(s) ou suspenso(s); ou (c) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo;

descumprimento pela Companhia de qualquer obrigação, inclusive as obrigações de formalização (aperfeiçoamento) do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e de seus aditivos, conforme aplicáveis, nos prazos ali estipulados e em seus aditivos, conforme aplicáveis;

suspensão das obras dos Empreendimentos Imobiliários, bem como dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos no âmbito da SPE Garantia, por prazo superior a 60 (sessenta) dias corridos determinada por ordem judicial ou qualquer outra autoridade competente, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal e (b) que resulte em um Efeito Adverso Relevante; observado que, no caso do disposto neste item com relação às obras nos empreendimentos imobiliários desenvolvidos no âmbito da SPE Garantia, deverão ser observados os prazos e procedimentos de reforço e/ou substituição das garantias previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

se qualquer um dos Empreendimentos Imobiliários ou dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos no âmbito da SPE Garantia for desapropriado no todo ou sofrer desapropriação parcial ou restrições urbanísticas ou de tombamento, sinistros de seguros, ou se for constatada a contaminação do solo ou qualquer restrição de uso do imóvel, incluindo as relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio ambiental, arqueológico e histórico que inviabilize ou diminua o valor comercial do Empreendimento Imobiliário, observado que, no caso do disposto neste item com relação às obras nos empreendimentos imobiliários desenvolvidos no âmbito da SPE Garantia, deverão ser observados os prazos e procedimentos de reforço e/ou substituição das garantias previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

não observância, pela Companhia, dos seguintes índices financeiros abaixo (“Índices Financeiros”), a serem apurados pela Companhia e verificados pelo Auditor Independente (conforme abaixo definido), anualmente, e acompanhado pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo Agente Fiduciário dos CRI e da Securitizadora, do cálculo do Índice Financeiro, tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas e auditadas da Companhia, a partir, inclusive, das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021:

|  |  |
| --- | --- |
| (Empréstimos e Financiamentos - Caixa e Equivalente de Caixa) + Obrigações pela Compra dos Imóveis | < 0,90. |
| Patrimônio Líquido |

*\*Deverá ser considerado o financiamento à produção para o cálculo indicado acima*.

|  |  |
| --- | --- |
| (Contas a Receber + Estoque a Valor de Mercado + Terrenos e Adiantamentos de Terreno + Receitas a Apropriar) | > 1,30x ou < 0,00x. |
| (Empréstimos e Financiamentos - Caixa e Equivalente de Caixa + Obrigações pela Compra dos imóveis + Custo Orçado a Apropriar) |

Onde:

“Empréstimos e Financiamentos”: conforme previsto nas Demonstrações Financeiras da Companhia;

“Caixa e Equivalente de Caixa”: conforme previsto nas Demonstrações Financeiras da Companhia;

“Obrigações pela Compra dos Imóveis”: conforme previsto nas Demonstrações Financeiras da Companhia;

“Patrimônio Líquido”: conforme previsto nas Demonstrações Financeiras da Companhia;

“Estoque a Valor de Mercado”: conforme previsto no relatório da administração previsto nas Demonstrações Financeiras da Companhia;

“Terrenos e Adiantamentos de Terreno”: conforme previsto nas Demonstrações Financeiras da Companhia;

“Receitas a Apropriar”: conforme previsto nas Demonstrações Financeiras da Companhia;

“Empréstimos e Financiamentos”: conforme previsto nas Demonstrações Financeiras da Companhia;

“Custo Orçado à Apropriar”: conforme previsto nas Demonstrações Financeiras da Companhia.

caso haja o rebaixamento da classificação de risco dos CRI e da Companhia para classificação inferior à “-B”; e

não pagamento, na data de vencimento original ou após expirado o prazo de purga da mora (se houver), de quaisquer obrigações pecuniárias da Companhia, das SPE Investidas e/ou das SPE Garantia, contraídas fora do mercado financeiro e/ou de capitais, no mercado local ou internacional, não previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer dos demais Documentos da Operação em valor, individual ou agregado, superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), no caso da Companhia, ou R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso das SPE Investidas e das SPE Garantia; ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, não sanados nos respectivos prazos de cura.

### As Debêntures vencerão antecipadamente de forma automática caso seja verificada a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento sua ocorrência ou da conclusão de eventuais prazos de cura sem solução pela Companhia, Assembleia Geral de Titulares de CRI, a se realizar no prazo mínimo previsto no Termo de Securitização. Caso a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI delibere (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) pelo **não** vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, pelo **não** resgate antecipado dos CRI, o Debenturista deverá formalizar uma ata de assembleia geral de Debenturista aprovando a **não** declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Companhia constantes desta Escritura de Emissão.

### Caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 6.1.2 acima: (i) não seja instalada em primeira ou segunda convocação, ou (ii) seja instalada, mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o **não** vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, o Debenturista deverá formalizar uma ata de assembleia geral de Debenturista consignando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Companhia constantes desta Escritura de Emissão.

### Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), a Companhia obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Montante Devido Antecipadamente, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da declaração do vencimento antecipado mediante comunicação por escrito a ser enviada pelo Debenturista à Companhia, nos termos da Cláusula 10 abaixo, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

### Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer custos ou despesas devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI), que não sejam os valores a que se referem os itens “(ii)” e “(iii)” abaixo; (ii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; (iii) Remuneração das Debêntures; e (iv) saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Companhia permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração das Debêntures, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

### A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 acima deverá ser comunicada pela Companhia ao Debenturista, em até 2 (dois) dias corridos contados da sua ocorrência. O descumprimento pela Companhia da obrigação prevista nesta Cláusula não impedirá o Debenturista de, a seu exclusivo critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstas nesta Escritura de Emissão, inclusive de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, observados os procedimentos previstos nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

### Conforme previsto nesta Escritura de Emissão, após a emissão dos CRI, o exercício de qualquer prerrogativa prevista nesta Escritura de Emissão pelo Debenturista dependerá da prévia manifestação dos respectivos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, nos termos previstos no Termo de Securitização, exceto se de outra forma indicada nesta Escritura de Emissão.

## Sem prejuízo das publicações exigidas na forma da lei, todos os atos e decisões relativos às Debêntures que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, o interesse do Debenturista, deverão ser comunicados por meio de carta, com aviso de recebimento, enviada pela Companhia ao Debenturista, nos termos da Cláusula 11 abaixo.

# OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA COMPANHIA

## Sem prejuízo das demais obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, a Companhia está adicionalmente obrigada a:

* + 1. fornecer ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 3 (três) meses contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva publicação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, auditadas por auditor independente registrado na CVM dentre Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, Ernst & Young Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes e PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes (“Auditor Independente”), relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM (“Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia”);

* + 1. fornecer ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI:
       1. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso I acima, a memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias à verificação dos Índices Financeiros, bem como os valores do enquadramento na nota explicativa, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos Índices Financeiros pelo Agente Fiduciário dos CRI, podendo este solicitar à Companhia e/ou à Securitizadora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
       2. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso I acima, declaração firmada por representantes legais da Companhia, na forma de seu estatuto social, atestando (i)  a veracidade dos Índices Financeiros; (ii) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (iii) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Companhia;

* + - 1. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem realizados, avisos ao Debenturista;
      2. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ocorrência, comunicado acerca da ocorrência (i) de qualquer inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão; e/ou (ii) de qualquer Evento de Inadimplemento;
      3. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, envio de cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Companhia relacionada (i) a qualquer inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e/ou (ii) a um Evento de Inadimplemento;
      4. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Companhia; e/ou (ii) qualquer efeito adverso efetivo na capacidade da Companhia de cumprir quaisquer de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação (“Efeito Adverso Relevante”);
      5. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior caso seja necessário para atender solicitações de qualquer autoridade competente, informações e/ou documentos que venham a ser solicitados pelo Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI;
      6. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva celebração, cópia eletrônica do protocolo de apresentação desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos perante a JUCESP;
      7. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva inscrição na JUCESP, uma via original desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos;
      8. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data de utilização integral dos recursos líquidos obtidos com a Emissão, declaração firmada por representantes legais da Companhia acerca da utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão nos termos da Cláusula 4 acima; e
      9. enviar o relatório de classificação de risco elaborado pela Agência de Classificação de Risco (conforme adiante definido) nos termos da cláusula 11.1 no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento.

* + 1. cumprir, e fazer com que as SPE Garantia e as SPE Investidas cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e/ou arbitral e cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

* + 1. manter, e fazer com que as SPE Garantia e as SPE Investidas mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades, exceto (i) se comprovadamente os efeitos de tal não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão sejam objeto de questionamentos, de boa-fé, e tenham sido suspensos pela Companhia, pelas SPE Garantia ou pelas SPE Investidas, conforme o caso, pelos meios legais aplicáveis no prazo legal e não resulte em Efeito Adverso Relevante; ou (ii) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação, nos termos da legislação aplicável;
    2. manter, e fazer com que as SPE Garantia e as SPE Investidas mantenham, seguro adequado para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado;

* + 1. manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor (e, nos casos em que apropriado, renovar de modo tempestivo), todas as autorizações, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;
    2. obter, manter e conservar em vigor (e, nos casos em que apropriado, renovar de modo tempestivo), bem como fazer com que as SPEs Investidas e a SPE Garantia obtenham, mantenham e conservem em vigor, todas as autorizações, aprovações, licenças, permissões e alvarás necessários à implantação, desenvolvimento e operação dos Empreendimentos Imobiliários;
    3. não utilizar os recursos oriundos da Emissão em atividades para as quais não possua ou para as quais as SPEs Investidas não possuam, conforme aplicável, a licença ambiental, válida e vigente, exigida pelas Leis Ambientais e Trabalhistas e pela Legislação Anticorrupção;
    4. cumprir e fazer com que as demais partes atuantes nos ativos e projetos desenvolvidos pela Companhia, assim entendidas como representantes, funcionários, prepostos, contratados, prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor do projeto ou da empresa responsável pelo projeto, sob qualquer forma, cumpram, durante a aplicação de recursos da Emissão, as obrigações oriundas da legislação e da regulamentação ambiental e trabalhista aplicável à Companhia, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho escravo e infantil;
    5. obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças) previstos nas normas de proteção ambiental e/ou trabalhista relativas à saúde e segurança ocupacional relacionados à operação da Companhia, da SPE Garantia e das SPEs Investidas, atestando o seu cumprimento e mantendo as licenças e outorgas em pleno vigor e eficácia, bem como a informar aos investidores, sobre a existência de manifestação desfavorável de qualquer autoridade;
    6. manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras da CVM;
    7. assegurar e defender os titulares de Debêntures, de forma tempestiva, contra qualquer ato, ação, reivindicação, procedimento ou processo de terceiros de que tenha conhecimento e que possa afetar negativa e comprovadamente, no todo ou em parte, a validade ou eficácia desta Escritura de Emissão ou das Debêntures;

* + 1. contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo o Auditor Independente;
    2. realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures e os CRI que sejam de responsabilidade da Companhia conforme previsto nesta Escritura de Emissão e nos Documentos da Operação;
    3. notificar, na mesma data, o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora sobre a convocação de qualquer Assembleia Geral de Debenturista realizada pela Companhia;

* + 1. convocar, nos termos desta Escritura de Emissão, assembleia geral de Debenturista para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse do Debenturista;
    2. comparecer, por meio de seus representantes, às assembleias gerais de Debenturistas, sempre que solicitado;
    3. guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão, nos termos previstos na legislação;
    4. manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos às fazendas federal, estadual ou municipal, exceto por aqueles contestados de boa-fé nas esferas judicial e/ou administrativa e que não resultem em Efeito Adverso Relevante;
    5. cumprir a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, conforme aplicável, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo e/ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, procedendo todas as diligências exigidas por lei 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, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social (“Leis Ambientais e Trabalhistas”);
    6. proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, inclusive, mas não se limitando à celebração e observância de termos de ajustamento de conduta com os respectivos órgãos competentes a suas exclusivas expensas, 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;
    7. orientar seus fornecedores e prestadores de serviço para que adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo;
    8. cumprir, e fazer com que suas controladoras, controladas, coligadas e seus respectivos administradores e empregados agindo em seu nome, cumpram a Legislação Anticorrupção, na medida em que (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção; (b) seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Companhia e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observam os dispositivos da Legislação Anticorrupção; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Companhia e previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI que poderá tomar todas as providências que o Debenturista entender necessárias e cabíveis nos termos desta Escritura de Emissão e dos Documentos da Operação; (f) realizará eventuais pagamentos devidos ao Debenturista na forma prevista nesta Escritura de Emissão; e (g) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Legislação Anticorrupção;
    9. assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não sejam empregados pela Companhia, seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Companhia (i) para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (ii) para o pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (iii) em ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (iv) em quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (v) em qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Legislação Anticorrupção; ou (vi) em um ato de corrupção, pagamento de propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;
    10. não realizar operações com partes relacionadas, exceto em condições equitativas de mercado e que não possam afetar o cumprimento das obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
    11. apresentar todos os documentos e informações exigidos pela B3, ANBIMA e/ou pela CVM no prazo estabelecido por essas entidades;
    12. destinar os recursos da Operação de Securitização conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão;
    13. não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e com esta Escritura de Emissão, em especial os que comprometam o pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas perante o Debenturista;
    14. cancelar as hipotecas oriundas das “Escrituras Públicas de Novação, Confissão de Dívida e Promessa de Dação em Pagamento e Hipoteca”, lavradas perante o livro nº 11.298, pag. nº 157 no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, referente as matrículas nºs 20.014 e 19.243 e livro nº 11.298, pag. nº 199 no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, referente à matrícula nº 90.052, todas matrículas do 14º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, até o registro do Memorial de Incorporação do respectivo Empreendimento Imobiliário;
    15. cancelar as hipotecas oriundas da “Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida e Promessa de Dação em Pagamento e Hipoteca” lavrada perante o livro nº 11.231, pag. nº 247 no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP e averbada na matrícula 105.501, em razão do transporte de hipoteca das matrículas nº 20.263 e 67.892, todas do 13º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, quando da formalização do financiamento bancário à construção do respectivo Empreendimento Imobiliário;
    16. cumprir todas as obrigações principais e acessórias assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, inclusive com relação à destinação dos recursos, nos termos da Cláusula 4 acima; e
    17. manter contratada durante todo o prazo de vigência da Debêntures, às suas expensas, a Agência de Classificação de Risco, devendo, ainda, divulgar em sua página na Internet ou na página da CVM na Internet, ou permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado o relatório com a súmula da classificação de risco dos CRI.

## Sem prejuízo das obrigações previstas nesta Cláusula Sétima, a Companhia obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI (“Partes Indenizáveis”) por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, prejuízos, desembolsos, penalidades, multas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) (“Perda”) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência (i) do descumprimento, pela Companhia, de qualquer obrigação oriunda desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais é parte; (ii) de falsidade ou omissão (neste caso, dolosa) contida nas declarações e garantias prestadas pela Companhia nos Documentos da Operação dos quais é parte; (iii) ação ou omissão dolosa da Companhia; e/ou (iv) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou os Documentos da Operação.

### A Companhia reembolsará as Partes Indenizáveis, ou pagará o montante total pago ou devido pelas Partes Indenizáveis como resultado de qualquer Perda em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da notificação feita pela Parte Indenizável nesse sentido.

## A Companhia obriga-se, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, a manter válidas e eficazes, conforme aplicável, as declarações e garantias prestadas nesta Escritura de Emissão.

# ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

## Caso a qualquer momento durante a vigência desta Escritura de Emissão houver mais de um titular das Debêntures, o conjunto destes titulares será considerado alcançado e incluído na definição de “Debenturista” prevista nesta Escritura de Emissão. O Debenturista poderá, a qualquer tempo, realizar assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do Debenturista (“Assembleia Geral de Debenturistas”).

## Após a emissão dos CRI, somente após orientação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a assembleia geral de Titulares de CRI não seja instalada ou (ii) ainda que instalada a assembleia geral de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação. Fica desde já, certo e ajustado, que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou Titulares de CRI (estes últimos observados o disposto no Termo de Securitização), poderão convocar a Companhia para comparecer em determinadas assembleias gerais, conforme disposto no Termo de Securitização.

## A Assembleia Geral de Debenturistas poderá ser convocada: (i) pela Companhia; ou (ii) pelos titulares das Debêntures que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação.

## A convocação da Assembleia Geral de Debenturistas dar-se-á mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes nos órgãos de imprensa nos quais a Companhia costuma efetuar suas publicações, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão.

## A convocação da Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser realizada com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias para a primeira convocação e, no mínimo, 8 (oito) dias para a segunda convocação.

## A Assembleia Geral de Debenturistas se instalará, nos termos do parágrafo 3º do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, em primeira convocação, com a presença de titulares de Debêntures que representem, no mínimo, metade das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

## Independentemente das formalidades legais previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturistas a que comparecerem todos os titulares das Debêntures em Circulação.

## Será facultada a presença dos representantes legais da Companhia na Assembleia Geral de Debenturistas exceto (i) quando a Companhia convocar a referida Assembleia Geral de Debenturistas ou (ii) quando formalmente solicitado pelo Debenturista, hipóteses em que a presença da Companhia será obrigatória. Em ambos os casos citados anteriormente, caso a Companhia ainda assim não compareça à referida Assembleia Geral de Debenturistas, o procedimento deverá seguir normalmente, sendo válidas as deliberações nele tomadas.

## A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao titular de Debêntures eleito na própria Assembleia Geral de Debenturistas, por maioria de votos dos presentes.

## Exceto se de outra forma disposto nesta Escritura de Emissão, as deliberações em Assembleia Geral de Debenturistas, inclusive a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou nesta Escritura de Emissão, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Debenturistas, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos *(waiver)*, deverão ser aprovadas por titulares de Debêntures que representem, (i) em primeira convocação, no mínimo, 2/3 (dois terços) mais um das Debêntures em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das Debêntures em Circulação;

## Cada Debênture conferirá a seu titular o direito a um voto na Assembleia Geral de Debenturistas, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de Debêntures ou não.

## Para efeitos de quórum de Assembleia Geral de Debenturistas, consideram-se, “Debêntures em Circulação” todas as Debêntures em circulação, excluídas aquelas Debêntures: (i) mantidas em tesouraria pela Companhia; ou (ii) de titularidade de: (a) empresas controladas pela ou coligadas da Companhia (diretas ou indiretas); (b) acionistas controladores (ou grupo de controle) (direta ou indiretamente) e sociedades sob controle comum da Companhia, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente relacionadas ou com grau de parentesco até o terceiro grau a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas; e (c) diretores ou conselheiros da Companhia, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente relacionadas ou com grau de parentesco até o terceiro grau a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

## As deliberações tomadas pelos titulares de Debêntures em Assembleia Geral de Debenturistas no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos nesta Escritura de Emissão, serão existentes, válidas e eficazes perante a Companhia e obrigarão a todos os titulares das Debêntures em Circulação independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Debenturistas ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral de Debenturistas.

## Ressalvado o previsto no Termo de Securitização relativo ao não resgate antecipado dos CRI e, consequentemente, o não vencimento antecipado das Debêntures, as deliberações para a modificação das condições das Debêntures, assim entendidas as relativas: (i) às alterações das datas e taxas de amortização das Debêntures previstas no Anexo IV a esta Escritura de Emissão; (ii) às alterações do prazo de vencimento das Debêntures; (iii) às alterações das datas e taxas de Remuneração das Debêntures previstas no Anexo IV a esta Escritura de Emissão; (iv) à alteração ou exclusão dos Eventos de Inadimplemento; (v) ao resgate antecipado das Debêntures; (vi) à alteração dos quóruns de deliberação previstos nesta Escritura de Emissão; e/ou (v) às condições das Garantias ou exclusão das Garantias, de forma a alterar a espécie das Debêntures; serão tomadas por titulares das Debêntures que representem, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente.

## Aplica-se às assembleias gerais de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas.

# DECLARAÇÕES E GARANTIAS

## A Companhia, neste ato e conforme aplicável, na Data de Emissão e em cada Data de Integralização declara que:

* + 1. é sociedade devidamente organizada, constituída, em funcionamento e validamente existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras e a regulamentação em vigor, e está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
    2. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão, de modo que esta Escritura de Emissão constituem obrigações lícitas, válidas, legais, exequíveis e vinculantes, de acordo com os seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo para a celebração desta Escritura de Emissão;
    3. os representantes legais da Companhia que assinam esta Escritura de Emissão têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Companhia, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e conferidos de acordo com os respectivos documentos societários;
    4. esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes, exequíveis e eficazes da Companhia, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
    5. está familiarizada com instrumentos financeiros com características semelhantes às Debêntures e ao CRI;
    6. a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão (a) não infringem o estatuto social da Companhia; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer ônus; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Companhia e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Companhia e/ou qualquer de seus ativos;
    7. está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;
    8. não foi citada, intimada, notificada ou de qualquer outra forma cientificada do descumprimento de qualquer disposição contratual ou legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante;
    9. tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade da Companhia, em observância ao princípio da boa-fé;
    10. tem integral ciência da forma e condição de negociação das Debêntures, dos CRI, do Termo de Securitização, desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação;
    11. os documentos e informações fornecidos ao Debenturista (i) são verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes, (ii) estão atualizados até a data em que foram fornecidos e (iii) incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures;
    12. as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021 representam adequadamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia naquelas datas e para aqueles períodos, e foram devidamente elaboradas em conformidade com a legislação aplicável;
    13. está, assim como as sociedades de seu Grupo Econômico, conforme aplicável, estão, cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam necessárias para a execução de suas atividades, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;
    14. está, assim como os Empreendimentos Imobiliários, as SPE Garantia e as SPE Investidas, conforme aplicável, estão, em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo não pagamento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;
    15. possui, assim como os Empreendimentos Imobiliários, as SPE Garantia e as SPE Investidas, conforme aplicável, possuem, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades exceto (i) se comprovadamente os efeitos da não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão tenham sido suspensos pela Companhia ou pelas SPE Garantia ou SPE Investidas, conforme o caso, por meio das medidas legais aplicáveis no prazo legal e não resultem em Efeito Adverso Relevante; (ii) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação;
    16. cumpre, e faz com que as sociedades de seu Grupo Econômico e seus respectivos empregados agindo em seu nome, cumpram a Legislação Anticorrupção, na medida em que (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção; (b) seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Companhia e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observam os dispositivos da Legislação Anticorrupção; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Companhia previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI que poderá tomar todas as providências que o Debenturista entender necessárias e cabíveis nos termos desta Escritura de Emissão e dos Documentos da Operação; (f) realizará eventuais pagamentos devidos ao Debenturista na forma prevista nesta Escritura de Emissão; e (g) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Legislação Anticorrupção;
    17. não existem, nesta data, contra a Companhia ou contra as sociedades de seu Grupo Econômico, conforme aplicável, violação ou condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;
    18. não praticou ou pratica crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada;
    19. possui, assim como os Empreendimentos Imobiliários, as SPE Garantia e as SPE Investidas possuem, justo título de todos os seus bens;
    20. mantém, assim como os Empreendimentos Imobiliários, as SPE Garantia e as SPE Investidas, conforme aplicável, mantêm, seus bens adequadamente segurados, conforme razoavelmente esperado e de acordo com as práticas correntes de mercado;
    21. desconhece a existência, inclusive em relação aos Empreendimentos Imobiliários, às SPE Garantia e as SPE Investidas, conforme aplicável, de (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que tenha ou que possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;
    22. a Companhia, os Empreendimentos Imobiliários, as SPEs Investidas e as SPEs Garantia, conforme o caso, possuem todas as autorizações, aprovações, licenças, permissões e alvarás necessários à implantação, desenvolvimento e operação dos Empreendimentos Imobiliários;
    23. as notas fiscais dos valores destinados à reembolso, objeto da destinação de recursos desta Operação de Securitização, não foram e nem serão objeto de destinação de recursos em outras operações;

## A Securitizadora, neste ato, na Data de Emissão e na Data de Integralização, declara que:

é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM nos termos da Instrução CVM 414 e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;

está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;

a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações nela assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida;

os seus representantes legais ou mandatários que assinam esta Escritura de Emissão têm, conforme o caso, poderes societários legitimamente outorgados para assumir em nome da Securitizadora as obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão;

(a) possui registro atualizado junto à CVM, (b) não apresenta pendências junto a esta instituição, bem como (c) até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais por parte de investidores;

não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir as obrigações por ela assumidas no âmbito desta Escritura de Emissão;

os Créditos Imobiliários e os valores obtidos por meio das Debêntures destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no respectivo Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;

está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições desta Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação;

cumpre, e faz com que suas controladoras, controladas, coligadas e seus respectivos empregados agindo em seu nome, cumpram a Legislação Anticorrupção, na medida em que (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção; (b) seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Securitizadora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observam os dispositivos da Legislação Anticorrupção; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Securitizadora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário dos CRI que, em conjunto com a Securitizadora, poderá tomar todas as providências que entender necessárias e cabíveis nos termos desta Escritura de Emissão e dos Documentos da Operação; (f) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que está submetida, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Legislação Anticorrupção;

não existem, nesta data, contra a Securitizadora, condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;

## Caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, em relação à data em que foram prestadas, as Partes se obrigam a comunicar à outra Parte em até 2 (dois) Dias Úteis da data de sua ciência acerca de tal fato.

# DESPESAS, FUNDO DE DESPESAS E FUNDO DE RESERVA

## As despesas abaixo listadas (em conjunto, “Despesas”) serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Companhia. As despesas *flat*, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI (“Despesas Flat”), serão pagas pelo Debenturista, por conta e ordem da Companhia, com recursos retidos do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures. As demais despesas serão pagas pelo Debenturista, por conta e ordem da Companhia, com recursos do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo), sendo que os valores da remuneração devida ao Coordenador Líder serão devidos e pagos nos termos previstos no Contrato de Distribuição:

remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

pela estruturação da emissão dos CRI, será devida parcela única no valor de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem esta indicar até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, inclusive em caso de rescisão desta Escritura de Emissão;

pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais), devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração para a Securitizadora será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso esta ainda esteja atuando, a qual será calculada *pro rata die*. O montante relacionado à administração da carteira fiduciária terá um acréscimo equivalente a 100% (cem por cento) durante a ocorrência de eventual reestruturação dos termos e condições da emissão das Debêntures e/ou no caso da ocorrência de um Evento de Inadimplemento das Debêntures e, consequentemente, de Resgate Antecipado dos CRI; e

as despesas mencionadas nas alíneas “(a)” e “(b)” acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor de R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro;

pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 2.000,00 (dois mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 360 (trezentos e sessenta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculada *pro rata die*, se necessário;

a remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Instituição Custodiante, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Companhia ou mediante reembolso à Securitizadora caso este tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações e envio de documentos; e

os valores indicados nos itens “(a)” a “(c)” acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos:

pela implantação dos CRI, parcela única de R$ 4.000 (quatro mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data;

pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas trimestrais de R$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), cujo valor anual corresponde a R$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, atualizada anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final das Debêntures, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die.* A primeira parcela será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação. Adicionalmente, serão devidas as horas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização; Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”;

Os valores indicados nos itens “(a)” e “(b)” acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão arcadas pela Companhia, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas das cópias dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Companhia ou mediante reembolso à Securitizadora caso este tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI;

remuneração devida ao Coordenador Líder nos termos previstos no Contrato de Distribuição;

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

todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização, observado, entretanto que, quaisquer despesas não especificamente previstas nesta Cláusula 10.1 acima de R$ 10.000,00 (dez mil reais) deverão ser previamente aprovadas pela Companhia, exceto as despesas realizadas para assegurar os interesses dos Investidores, e exceto caso esteja em curso algum inadimplemento;

honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;

emolumentos e demais despesas de análise, registro e manutenção da B3 relativos à CCI, aos CRI e à Oferta;

custos relacionados à Assembleia Geral de Titulares de CRI que sejam realizadas exclusivamente por ações ou omissões da Companhia;

despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, (vii) as despesas materializadas devidamente comprovadas relativas a contingências multas, penalidades, custos, obrigações ou despesas judiciais ou extrajudiciais (incluindo taxas e honorários advocatícios) relacionadas a eventuais demandas de terceiros contra a Securitizadora resultantes diretamente de quaisquer dos negócios contemplados nesta Escritura de Emissão, e (viii) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização, desde que devidamente comprovadas e previamente autorizadas pela Companhia;

despesas com registros e movimentação perante a CVM, a ANBIMA, B3, juntas comerciais e cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, exclusivamente com relação à Emissão, e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;

remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor de R$ 2.880,00 (dois mil e oitocentos e oitenta reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. Estas despesas serão pagas até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, e poderá ser acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

### A Companhia deverá, mediante retenção de recursos da primeira integralização dos CRI, (i) constituir um fundo de despesas (“Fundo de Despesas”), em montante total de R$ 100.000,00 (cem mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”), para arcar com as despesas previstas na cláusula 10.1; e (ii) constituir um fundo de reserva (“Fundo de Reserva”), em montante total de R$ 1.278.507,59 (um milhão, duzentos e setenta e oito mil, quinhentos e sete reais e cinquenta e nove centavos) (“Valor Inicial do Fundo de Reserva”).

### Os valores correspondentes ao Fundo de Despesas e ao Fundo de Reserva serão mantidos em depósito na Conta Centralizadora, sendo que (i) a formação do montante referente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva será realizada mediante a retenção de recursos, na forma prevista na cláusula 10.1.1 acima; e (ii) a todo e qualquer momento, a Companhia deverá manter um montante de, no mínimo, R$ 60.000,00 (sessenta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”) referente ao Fundo de Despesas.

### Caso os valores disponíveis na Conta Centralizadora sejam insuficientes para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI em qualquer data de pagamento das obrigações pecuniárias estabelecidas no Termo de Securitização, os recursos existentes na Conta Centralizadora referentes ao Fundo de Reserva serão integralmente utilizados para pagamento da respectiva parcela de remuneração e/ou amortização dos CRI, conforme o caso, na medida e no montante necessário para que seja realizado o referido pagamento.

### Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas ou do Fundo de Reserva venham a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas ou Valor Inicial do Fundo de Reserva, conforme o caso, mediante comprovação por meio de notificação da Securitizadora à Companhia neste sentido, a Companhia deverá recompor o Valor Inicial do Fundo de Despesas ou Valor Inicial do Fundo de Reserva, conforme o caso, por meio da utilização de recursos próprios, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação.

### Os recursos do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo patrimônio separado, sendo que poderão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em (a) títulos de emissão do Tesouro Nacional; ou (b) certificados e recibos de depósito bancário de emissão do banco Itaú, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas ou o Fundo de Reserva, conforme o caso.

### Caso, quando da liquidação integral dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas e/ou no Fundo de Reserva, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a conta corrente de titularidade da Companhia a ser indicada, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI, ressalvados os benefícios fiscais desses rendimentos à Securitizadora.

## Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas (i) de responsabilidade da Companhia que não sejam pagas tempestivamente pela Companhia, diretamente ou mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Companhia; ou (ii) que não são devidas pela Companhia. Caso a Companhia não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula 10.1 acima ou não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, tais Despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pela Companhia dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Companhia com as penalidades previstas na Cláusula 10.3 abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Companhia. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula 10.2 serão acrescidas à dívida da Companhia no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

## No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Companhia os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor inadimplido, calculados *pro rata* temporisdesde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) do valor inadimplido; e (iii) atualização monetária pelo IPCA, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

## Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Companhia.

## As despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à emissora dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares de CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Companhia ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da emissora dos CRI e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; ou (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela emissora dos CRI, podendo a emissora dos CRI e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a emissora dos CRI permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

## Considerando que a responsabilidade da emissora dos CRI se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 10.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

## O Patrimônio Separado, caso a Companhia não o faça, ressarcirá a emissora dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference call*; e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar o Crédito Imobiliário. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

## Em qualquer Reestruturação (conforme definido abaixo) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias gerais de Titulares de CRI, será devida, pela Companhia à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 750,00 (setecentos e cinquenta) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, sendo que tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo R$ 20.000,00 (vinte mil reais). Também, a Companhia deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora também será arcado pela Companhia.

### Entende-se por “Reestruturação” a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação; e (iii) ao vencimento antecipado das Debêntures e o consequente resgate antecipado dos CRI.

# CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

## A Companhia, por sua vez, contratou a **STANDARD & POOR’S RATING DO BRASIL LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME nº 02.295.585/0001-40 ("Agência de Classificação de Risco”) para a elaboração do relatório de classificação de risco para os CRI e para a própria Companhia, devendo ser atualizado trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo que a Agência de Classificação de Riscos atribuiu o *rating* preliminar “BrAA (sf)” aos CRI, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o item 13 do Anexo III da Instrução CVM 414, ou regulamentação vigente da CVM. A Companhia deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar trimestralmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA.

## A Debenturista neste ato se obriga a encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu recebimento, o relatório de classificação de risco da Agência de Classificação de Risco atualizado, bem como se obriga a dar ampla divulgação de tal avaliação ao mercado no mesmo prazo e periodicidade acima mediante a disponibilização do relatório de classificação de risco em seu *website*.

# COMUNICAÇÕES

## Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para o endereço abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio.

* + 1. **para a Companhia**:

**Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**  
Alameda Santos, 700, 5º andar

CEP: 01418-002, São Paulo/SP  
At.: Rodrigo Coelho Cagali | Departamento de Mercado de Capitais e RI  
Telefone: (11) 4810-0500 | (11) 4810-0582  
*E-mail*: [rodrigo.cagali@mitrerealty](mailto:rodrigo.cagali@mitrerealty).com.br | ri@mitrerealty.com.br

* + 1. **para o Debenturista:**

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi

CEP 04533-004, São Paulo | SP

At.: Departamentos de Gestão e Jurídico

Telefone: 11 3320-7474

E-mail: [gestao@](mailto:gestao@isecbrasil.com.br)virgo.inc | juridico@virgo.inc

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

# DISPOSIÇÕES GERAIS

## As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

## Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes, devendo ser levada a arquivamento perante a JUCESP, nos termos da Cláusula 2.2 acima.

## A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

## Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão após a emissão das Debêntures, além de ser formalizada por meio de aditamento e cumprir os requisitos previstos na Cláusula 2.1. acima, dependerá de prévia aprovação dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, sendo certo, todavia que, esta Escritura de Emissão poderá ser alterada, independentemente de Assembleia Geral de Debenturistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos documentos da Emissão, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, da B3, ou da JUCESP, (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não gerem novos custos ou despesas aos Debenturistas, e (b) não prejudiquem a validade, eficácia ou exequibilidade desta Escritura de Emissão.

## Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

## As partes reconhecem esta Escritura de Emissão e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”). Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão não serão passíveis de compensação.

## Para os fins desta Escritura de Emissão, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.

## As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura de Emissão, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

## As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura de Emissão foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

## As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

# LEI DE REGÊNCIA E FORO

## Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

## Fica eleito o foro da Comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, celebram esta Escritura de Emissão de forma eletrônica, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 29 de março de 2022.

(*páginas de assinaturas seguem*)

*(Página de Assinatura do Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.)*

**Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: Fabricio Mitre Cargo: Diretor Presidente  CPF: 325.730.098-07 |  | Nome: Rodrigo Coelho Cagali Cargo: Diretor Financeiro  CPF: 296.217.678-06 |

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: Pedro Paulo Oliveira de Moraes  CPF: 222.043.388-93  Cargo: Diretor de Operações | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: Daniel Monteiro Coelho de Magalhães  CPF: 353.261.498-77  Cargo: Diretor Presidente |

Testemunhas:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: Vinicius Aguiar Machado  CPF: 438.330.998-44 |  | Nome: Sophia Cesar de Almeida Ribeiro  CPF: 071.626.656-32 |

**ANEXO I**

***Identificação dos Empreendimentos Imobiliários***

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Empreendimento Imobiliário | Endereço | Matrícula e RGI | Sociedade / CNPJ/ME | Possui Habite-se? | Está sob o regime de incorporação? | Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários? | Montante de recursos obtidos em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários destinados aos Empreendimentos Imobiliários, caso aplicável |
| Santa Rosa Jr | Rua Santa Rosa Jr, 189 | 6.269 - 18º RGI | MTR-11 Administração de Bens Ltda. | Não | Sim | Não | N/A |
| Raízes Tatuapé | Rua Soriano de Sousa, 70 | 35.304 - 9º RGI | MTR SNC Raizes Tatuapé Empreendimentos SPE Ltda. | Não | Sim | Não | N/A |
| Maracatins | Alameda dos Maracatins, 1545 a 1555 | 20.014 - 14º RGI | MTR-03 Administração de Bens Ltda. | Não | Sim | Não | N/A |
| Melo Alves | Rua Melo Alves, 541 a 571 | 99.137 - 13º RGI | MTR-07 Administração de Bens Ltda. | Não | Sim | Não | N/A |
| Melo Alves | Rua Melo Alves, 541 a 571 | 31.855 - 13º RGI | MTR-07 Administração de Bens Ltda. | Não | Sim | Não | N/A |
| José Zappi | Rua José Zappi, 363 | 5.426 - 6º RGI | Mitre Z Administração de Bens Ltda. | Não | Sim | Não | N/A |
| Santa Rosa Jr | Rua Santa Rosa Jr, 189 | 185.229 - 18º RGI | MTR-11 Administração de Bens Ltda. | Não | Sim | Não | N/A |

**ANEXO II**

***Forma de destinação dos recursos da Emissão (reembolso)***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Empreendimento Imobiliário | Valor dos recursos do CRI a ser alocado em cada empreendimento (R$) | Percentual do valor de recursos da Emissão a ser alocado no empreendimento (%) |
| Santa Rosa Jr. | 47.688.011,54 | 36,7% |
| Raízes Tatuapé | 9.743.180,44 | 7,5% |
| Maracatins | 12.489.792,45 | 9,6% |
| Melo Alves | 29.086.027,70 | 22,4% |
| José Zappi | 31.025.605,00 | 23,9% |

**ANEXO III**

**Modelo de Boletim de Subscrição das Debêntures**

|  |
| --- |
| **BOLETIM N° 1 DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 1ª (PRIMEIRA) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Em Série Única, da Espécie COM GARANTIA REAL, para Colocação Privada da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **EMISSORA** | | |  | **C.N.P.J.** |
| Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. | | |  | 07.882.930/0001-65 |
|  | | |  |  |
| **LOGRADOURO** | | |  | **BAIRRO** |
| Alameda Santos, nº 700, 5º andar | | |  | Jardim Paulista |
|  | | |  |  |
| **CEP** |  | **CIDADE** |  | **U.F.** |
| 01418-002 |  | São Paulo |  | SP |

|  |
| --- |
| **CARACTERÍSTICAS** |
| Emissão de 130.000 (cento e trinta milhões) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. (“Debêntures”, “Emissão” e “Companhia”, respectivamente), cujas características estão definidas no “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.*”, celebrado em 29 de março de 2022 entre a Companhia e a Virgo Companhia de Securitização (“Escritura de Emissão”). A Emissão das Debêntures foi aprovada na reunião do conselho de administração da Companhia realizada em 29 de março de 2022 (“RCA da Companhia”), cuja ata será arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo e publicadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal “O Dia SP”, nos termos do artigo 62, inciso I, e 289 da Lei das Sociedades por Ações. |

**DEBÊNTURES SUBSCRITAS**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **QTDE. SUBSCRITA** |  | **VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R$)** |  | **VALOR TOTAL SUBSCRITO (R$)** |
| 130.000 |  | 1.000,00 | R$ 130.000.000,00 |

**FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO**

|  |  |
| --- | --- |
| **Em conta corrente Banco nº Agência nº**  **Moeda corrente nacional** |  |
| As Debêntures serão integralizadas pelo seu Preço de Integralização, conforme definido na Cláusula 5.4 da Escritura de Emissão, sendo que as Debêntures deverão ser integralizadas nas mesmas datas de subscrição e integralização dos CRI correspondentes, em conta corrente da Companhia a ser por ela oportunamente indicada.  A Escritura de Emissão está disponível no seguinte endereço: na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 5º andar, CEP 01418-002. |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão.**  São Paulo, 29 de março de 2022  **SUBSCRITOR** |  | **CNPJ/ME** |
| **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: |  | 8.769.451/0001-08 |

**ANEXO IV**

**Cronograma de Pagamentos**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **#** | **Data de Pagamento das Debêntures (DU)** | **(%) Amortização** | **Incorpora juros?** |
| 1 | 18/04/2022 | 0,0000% | NÃO |
| 2 | 16/05/2022 | 0,0000% | NÃO |
| 3 | 15/06/2022 | 0,0000% | NÃO |
| 4 | 15/07/2022 | 0,0000% | NÃO |
| 5 | 15/08/2022 | 0,0000% | NÃO |
| 6 | 15/09/2022 | 0,0000% | NÃO |
| 7 | 17/10/2022 | 0,0000% | NÃO |
| 8 | 16/11/2022 | 0,0000% | NÃO |
| 9 | 15/12/2022 | 0,0000% | NÃO |
| 10 | 16/01/2023 | 0,0000% | NÃO |
| 11 | 15/02/2023 | 0,0000% | NÃO |
| 12 | 15/03/2023 | 0,0000% | NÃO |
| 13 | 17/04/2023 | 0,0000% | NÃO |
| 14 | 15/05/2023 | 0,0000% | NÃO |
| 15 | 15/06/2023 | 0,0000% | NÃO |
| 16 | 17/07/2023 | 0,0000% | NÃO |
| 17 | 15/08/2023 | 0,0000% | NÃO |
| 18 | 15/09/2023 | 0,0000% | NÃO |
| 19 | 16/10/2023 | 0,0000% | NÃO |
| 20 | 16/11/2023 | 0,0000% | NÃO |
| 21 | 15/12/2023 | 0,0000% | NÃO |
| 22 | 15/01/2024 | 0,0000% | NÃO |
| 23 | 15/02/2024 | 0,0000% | NÃO |
| 24 | 15/03/2024 | 0,0000% | NÃO |
| 25 | 15/04/2024 | 0,0000% | NÃO |
| 26 | 15/05/2024 | 0,0000% | NÃO |
| 27 | 17/06/2024 | 0,0000% | NÃO |
| 28 | 15/07/2024 | 0,0000% | NÃO |
| 29 | 15/08/2024 | 0,0000% | NÃO |
| 30 | 16/09/2024 | 0,0000% | NÃO |
| 31 | 15/10/2024 | 0,0000% | NÃO |
| 32 | 18/11/2024 | 0,0000% | NÃO |
| 33 | 16/12/2024 | 0,0000% | NÃO |
| 34 | 15/01/2025 | 0,0000% | NÃO |
| 35 | 17/02/2025 | 0,0000% | NÃO |
| 36 | 17/03/2025 | 20,0000% | NÃO |
| 37 | 15/04/2025 | 0,0000% | NÃO |
| 38 | 15/05/2025 | 0,0000% | NÃO |
| 39 | 16/06/2025 | 0,0000% | NÃO |
| 40 | 15/07/2025 | 0,0000% | NÃO |
| 41 | 15/08/2025 | 0,0000% | NÃO |
| 42 | 15/09/2025 | 0,0000% | NÃO |
| 43 | 15/10/2025 | 0,0000% | NÃO |
| 44 | 17/11/2025 | 0,0000% | NÃO |
| 45 | 15/12/2025 | 0,0000% | NÃO |
| 46 | 15/01/2026 | 0,0000% | NÃO |
| 47 | 18/02/2026 | 0,0000% | NÃO |
| 48 | 16/03/2026 | 40,0000% | NÃO |
| 49 | 15/04/2026 | 0,0000% | NÃO |
| 50 | 15/05/2026 | 0,0000% | NÃO |
| 51 | 15/06/2026 | 0,0000% | NÃO |
| 52 | 15/07/2026 | 0,0000% | NÃO |
| 53 | 17/08/2026 | 0,0000% | NÃO |
| 54 | 15/09/2026 | 0,0000% | NÃO |
| 55 | 15/10/2026 | 0,0000% | NÃO |
| 56 | 16/11/2026 | 0,0000% | NÃO |
| 57 | 15/12/2026 | 0,0000% | NÃO |
| 58 | 15/01/2027 | 0,0000% | NÃO |
| 59 | 15/02/2027 | 0,0000% | NÃO |
| 60 | 15/03/2027 | 100,0000% | NÃO |

**Anexo V**

***Relação de Custos e Despesas Reembolso***

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Empreendimento Imobiliário | Matrícula e RGI | Descrição da despesa | Fornecedor | Data de pagamento | Data De Emissão Nota Fiscal | Valor Nota Fiscal (R$) |
|  | MTR-11 Administração de Bens Ltda. | 6.269 - 18º RGI | Escritura | Maria Teresa Pasqual Pereira Lima | 11/11/2021 | 11/11/2021 | R$ 2.800.000,00 |
|  | MTR-11 Administração de Bens Ltda. | 6.269 - 18º RGI | Escritura | Maria Teresa Pasqual Pereira Lima | 22/12/2021 | 11/11/2021 | R$ 200.000,00 |
|  | MTR-11 Administração de Bens Ltda. | 6.269 - 18º RGI | Escritura | Maria Teresa Pasqual Pereira Lima | 21/01/2022 | 11/11/2021 | R$ 200.000,00 |
|  | MTR-11 Administração de Bens Ltda. | 6.269 - 18º RGI | Escritura | Maria Teresa Pasqual Pereira Lima | 21/02/2022 | 11/11/2021 | R$ 200.000,00 |
|  | MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimentos SPE Ltda. | 35.304 - 9º RGI | Escritura | Telefonica Brasil SA | 23/02/2021 | 23/02/2021 | R$ 8.250.000,00 |
|  | MTR-03 Administração de Bens Ltda. | 20.014 - 14º RGI | Escritura | Threel Participacoes e Investimentos SA | 28/04/2021 | 16/11/2021 | R$ 11.020.197,24 |
|  | MTR-03 Administração de Bens Ltda. | 20.014 - 14º RGI | Escritura | Threel Participacoes e Investimentos SA | 28/01/2021 | 16/11/2021 | R$ 1.323.529,41 |
|  | MTR-03 Administração de Bens Ltda. | 20.014 - 14º RGI | Escritura | Threel Participacoes e Investimentos SA | 16/11/2021 | 16/11/2021 | R$ 146.065,80 |
|  | MTR-07 Administração de Bens Ltda. | 99.137 - 13º RGI | Escritura | Alpra Negocios Imobiliários | 22/11/2021 | 22/11/2021 | R$ 14.543.013,85 |
|  | MTR-07 Administração de Bens Ltda. | 99.137 - 13º RGI | Escritura | CEPRA NEGOCIOS IMOBILIARIOS | 22/11/2021 | 22/11/2021 | R$ 14.543.013,85 |
|  | Mitre Z Administração de Bens Ltda. | 5.426 - 6º RGI | Escritura | Círculo de Trabalhadores Cristãos de Vila Prudente | 14/04/2021 | 31/08/2021 | R$ 15.000.000,00 |
|  | Mitre Z Administração de Bens Ltda. | 5.426 - 6º RGI | Escritura | Círculo de Trabalhadores Cristãos de Vila Prudente | 31/08/2021 | 31/08/2021 | R$ 14.000.000,00 |
|  | Mitre Z Administração de Bens Ltda. | 5.426 - 6º RGI | Escritura | Círculo de Trabalhadores Cristãos de Vila Prudente | 18/12/2020 | 31/08/2021 | R$ 273.000,00 |
|  | Mitre Z Administração de Bens Ltda. | 5.426 - 6º RGI | Escritura | Círculo de Trabalhadores Cristãos de Vila Prudente | 20/11/2020 | 31/08/2021 | R$ 174.000,00 |
|  | Mitre Z Administração de Bens Ltda. | 5.426 - 6º RGI | Escritura | Círculo de Trabalhadores Cristãos de Vila Prudente | 22/03/2021 | 31/08/2021 | R$ 160.500,00 |
|  | Mitre Z Administração de Bens Ltda. | 5.426 - 6º RGI | Escritura | Círculo de Trabalhadores Cristãos de Vila Prudente | 30/10/2020 | 31/08/2021 | R$ 146.605,00 |
|  | Mitre Z Administração de Bens Ltda. | 5.426 - 6º RGI | Escritura | Círculo de Trabalhadores Cristãos de Vila Prudente | 22/02/2021 | 31/08/2021 | R$ 139.500,00 |
|  | Mitre Z Administração de Bens Ltda. | 5.426 - 6º RGI | Escritura | Círculo de Trabalhadores Cristãos de Vila Prudente | 20/01/2021 | 31/08/2021 | R$ 132.000,00 |
|  | MTR-11 Administração de Bens Ltda. | 185.229 - 18º RGI | Escritura | Ecopar Holding Ltda. | 13/09/2021 | 10/09/2021 | R$ 42.875.804,00 |
|  | MTR-11 Administração de Bens Ltda. | 185.229 - 18º RGI | Escritura | Ecopar Holding Ltda. | 10/12/2021 | 10/12/2021 | R$ 1.412.207,54 |
|  | Mitre Z Administração de Bens Ltda. | 5.426 - 6º RGI | Escritura | Círculo de Trabalhadores Cristãos de Vila Prudente | 10/10/2019 | 31/08/2021 | R$ 1.000.000,00 |
|  | MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimentos SPE Ltda. | 35.304 - 9º RGI | Projeto Arquitetura | Konigsberger Vannucchi Arquitetos Associados Ltda. | 10/02/2021 | 20/01/2021 | R$132.864,29 |
|  | MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimentos SPE Ltda. | 35.304 - 9º RGI | Projeto Arquitetura | Konigsberger Vannucchi Arquitetos Associados Ltda. | 10/06/2021 | 21/05/2021 | R$117.233,19 |
|  | MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimentos SPE Ltda. | 35.304 - 9º RGI | Projeto Estrutura | Franca & Associados Projetos Estruturais | 10/06/2021 | 25/05/2021 | R$197.091,93 |
|  | MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimentos SPE Ltda. | 35.304 - 9º RGI | Projeto de instalações hidráulicas e elétricas | Sphe Petiplam Engenharia de Projetos S/S Ltda. | 10/08/2021 | 19/07/2021 | R$26.747,25 |
|  | MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimentos SPE Ltda. | 35.304 - 9º RGI | Projeto Arquitetura | Konigsberger Vannucchi Arquitetos Associados Ltda. | 10/09/2021 | 20/08/2021 | R$31.262,19 |
|  | MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimentos SPE Ltda. | 35.304 - 9º RGI | Projeto de instalações hidráulicas e elétricas | Sphe Petiplam Engenharia de Projetos S/S Ltda. | 10/11/2021 | 18/10/2021 | R$106.989,00 |
|  | MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimentos SPE Ltda. | 35.304 - 9º RGI | Projeto de instalações hidráulicas e elétricas | Sphe Petiplam Engenharia de Projetos S/S Ltda. | 12/07/2021 | 21/06/2021 | R$53.494,50 |
|  | MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimentos SPE Ltda. | 35.304 - 9º RGI | Projeto Arquitetura | Konigsberger Vannucchi Arquitetos Associados Ltda. | 12/07/2021 | 23/06/2021 | R$62.524,37 |
|  | MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimentos SPE Ltda. | 35.304 - 9º RGI | Projeto Arquitetura | Konigsberger Vannucchi Arquitetos Associados Ltda. | 12/07/2021 | 23/06/2021 | R$117.233,19 |
|  | MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimentos SPE Ltda. | 35.304 - 9º RGI | Projeto Arquitetura | Konigsberger Vannucchi Arquitetos Associados Ltda. | 20/05/2021 | 03/05/2021 | R$62.524,37 |
|  | MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimentos SPE Ltda. | 35.304 - 9º RGI | Projeto Arquitetura | Konigsberger Vannucchi Arquitetos Associados Ltda. | 20/05/2021 | 03/05/2021 | R$62.524,37 |
|  | MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimentos SPE Ltda. | 35.304 - 9º RGI | Projeto Estrutura | Franca & Associados Projetos Estruturais | 21/02/2022 | 02/02/2022 | R$175.317,14 |
|  | MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimentos SPE Ltda. | 35.304 - 9º RGI | Projeto de instalações hidráulicas e elétricas | Sphe Petiplam Engenharia de Projetos S/S Ltda. | 21/03/2022 | 14/02/2022 | R$151.986,00 |
|  | MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimentos SPE Ltda. | 35.304 - 9º RGI | Projeto Arquitetura | Konigsberger Vannucchi Arquitetos Associados Ltda. | 22/12/2021 | 01/12/2021 | R$195.388,65 |