**ESCRITURA PARTICULAR DA QUARTA EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA REAL, FIDUCIÁRIA E FIDEJUSSÓRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SUGOI S.A.**

**SUGOI S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM - Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, 5º andar, Cj. 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.584.310/0001-42, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Emissora”); e

**TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, nº 600, Cj. 44, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Debenturista” ou “Securitizadora”);

Ainda, na qualidade de garantidores fidejussórios:

**RONALDO YOSHIO AKAGUI**, brasileiro, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 35.227.358-6 e inscrito no CPF/MF sob o nº 294.538.768-95, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Flavia Costa Akagui, brasileira, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG nº 42 620 819 5 SSP/SP e inscrita no CPF/ME sob o nº 326 859 518 90, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e com endereço comercial na Rua Chedid Jafet, nº 222, 5º Andar, Cj. 52, Bloco C, Sala B1, Vila Olímpia, CEP 04551-065 (“Ronaldo”);

**THIAGO DE OLIVEIRA ANDRADE PAZINATTO**, brasileiro, economista, portador da cédula de identidade RG nº 24.523.500-0 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 264 247198 57, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Patrícia Sanchez Casariego Pazinatto, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 23 466 546 4 SSP/SP e inscrita no CPF/ME sob o nº 279 585 798 70, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e com endereço comercial na Rua Chedid Jafet, nº 222, 5º Andar, Cj. 52, Bloco C, Sala B1, Vila Olímpia, CEP 04551-065 (“Thiago” e, em conjunto com Ronaldo, denominados “Fiadores”); e

**SUGOI RESIDENCIAL VI SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.183.679/0001-60, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Chedid Jafet, nº 222, Bloco C, Cj. 52, Sala D10, Vila Olímpia, CEP 04551-065, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Sugoi VI”);

**SUGOI RESIDENCIAL XXII SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.639.993/0001-03, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Chedid Jafet, nº 222, Bloco C, Cj. 52, Sala D31, Vila Olímpia, CEP 04551-065, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Sugoi XXII” e, em conjunto com os Fiadores e a Sugoi VI, denominados “Garantidores”).

Sendo a Emissora, a Debenturista e os Fiadores doravante denominados em conjunto como “Partes” e, individual e indistintamente como “Parte”).

As Partes vêm por meio desta, na melhor forma de direito, firmar a presente *Escritura Particular da Quarta Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, com Garantia Real, Fiduciária e Fidejussória, para Colocação Privada, da Sugoi S.A.* (“Escritura”), que será regida pelas seguintes cláusulas e condições:

## CLÁUSULA PRIMEIRA – DA AUTORIZAÇÃO

### A presente Escritura é celebrada de acordo com a autorização da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 30 de junho de 2021 (“Ato Societário”), na qual foram deliberados os termos e condições da 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, fiduciária e fidejussória, em série única, para colocação privada, da Emissora, bem como a autorização à diretoria da Emissora para adotar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão, podendo, inclusive, celebrar aditamentos a esta Escritura (“Emissão” e “Debêntures”, respectivamente), nos termos do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).

### Em atenção ao disposto no Estatuto Social da Emissora, a Emissão foi também devidamente aprovada pelo Conselho de Administração da Emissora, em Reunião do Conselho de Administração realizada em 02 de julho de 2021.

## CLÁUSULA SEGUNDA – DOS REQUISITOS

A Emissão será realizada com observância dos seguintes requisitos, aqui entendidos como condições precedentes para a liquidação financeira da Emissão:

### Arquivamento e Publicação do Ato Societário

### O Ato Societário que aprovou os termos e condições da Emissão e das Debêntures será devidamente protocolado na JUCESP, em conformidade com o artigo 62, inciso I, e artigo 289, da Lei das Sociedades por Ações e publicado nos jornais utilizados pela Emissora (“Aprovação Emissora”).

### Arquivamento desta Escritura

### A presente Escritura e seus eventuais aditamentos serão arquivados na JUCESP, nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações. O protocolo da Escritura na JUCESP é condição prévia para a liquidação financeira desta Emissão.

### Qualquer alteração a esta Escritura, após a emissão e integralização dos CRI previstos na Cláusula ‎3.7 e seguintes abaixo, dependerá de prévia e expressa aprovação dos titulares dos CRI (“Titulares dos CRI”), reunidos em assembleia geral dos Titulares dos CRI (“Assembleia Geral dos Titulares dos CRI”). Não obstante, a alteração desta Escritura relacionada ao aperfeiçoamento das garantias outorgadas sob Condição Suspensiva independerá de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI.

### Registro para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação

### A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Debenturista, sem a intermediação de quaisquer instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

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

* 1. **Constituição e Registro das Garantias**
     1. Serão constituídas as seguintes Garantias (conforme termos abaixo definidos): **(a)** nos termos do artigo 129 da Lei de Registros Públicos, em razão da Fiança (conforme abaixo definida), a presente Escritura e seus eventuais aditamentos serão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes; **(b)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas será registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, bem como a respectiva alteração do contrato social deverá ser protocolada perante a Junta Comercial competente; **(c)** o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva serão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes; e **(d)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel será registrado junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, observadas as condições previstas nos instrumentos.

* + 1. Sem prejuízo da caracterização da hipótese de vencimento antecipado não automático prevista na alínea “(a)” da Cláusula4.19.2 desta Escritura, a Debenturista fica desde já autorizada e constituída de todos os poderes, de forma irrevogável e irretratável, a promover os referidos registros, em nome da Emissora, como sua bastante procuradora, observado que a Emissora ressarcirá todas as despesas, nos termos dos Contratos de Garantia, caso a Emissora não os faça.

### Inexigibilidade de Registro na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e na Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”)

* + 1. A presente Emissão se constitui de uma colocação privada de Debêntures, nos termos do artigo 52 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações, não estando, portanto, sujeita ao registro de distribuição perante a CVM ou perante a ANBIMA.

## CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

### Objeto Social da Emissora

### A Emissora tem por objeto social específico, nos termos de seu Estatuto Social: (i) incorporação imobiliária; (ii) desmembramento loteamento de terrenos destinados venda, (iii) locação administração de bens próprios, (iv) construção civil em imóveis próprios ou de terceiros; (v) participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

### Número da Emissão

### A presente Emissão constitui a 4ª (quarta) emissão de debêntures da Emissora.

### Número de Séries

### A Emissão será realizada em série única.

### Valor Total da Emissão e Quantidade de Debêntures

* + 1. O valor total da Emissão é de **R$ 30.000.000,00** (trinta milhões de reais) na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”).
    2. Serão emitidas30.000 (trinta mil) Debêntures, com valor nominal unitário, na Data de Emissão, de R$ 1.000,00(um mil reais) (“Valor Nominal Unitário”).

### Destinação de Recursos

* + 1. Observadas as retenções previstas no âmbito desta Escritura quanto a (i) composição do Fundo de Reserva (abaixo definido) e (ii) o pagamento das despesas da emissão dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Emissora por meio desta emissão deverão ser destinados pela Emissora ou por suas controladasSugoi VI e Sugoi XXII (“SPE Investidas”), constituídas para o desenvolvimento dos projetos de Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP, a serem desenvolvidos em terreno de 49.514,00m² oriundo do desmembramento da área do imóvel registrado sob a **Matrícula nº 115.064** do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP (“Empreendimentos”), integral e exclusivamente, para (a) o reembolso de determinadas despesas caracterizadas como imobiliárias relativas a aquisição do imóvel objeto dos Empreendimentos acima descritos (“Destinação Reembolso”) e para (b) despesas caracterizadas como imobiliárias, relativas ao pagamento do saldo devedor do preço de aquisição do imóvel objeto dos Empreendimentos acima descritos e nos montantes estabelecidos no **Anexo IV**, bem como para as despesas futuras de construção dos Empreendimentos (“Destinação Futura” e, quando em conjunto com a Destinação Reembolso, “Destinação dos Recursos”).
    2. Com relação ao reembolso das despesas havidas pela Emissora com o desenvolvimento dos Empreendimentos detalhadamente especificadas no **Anexo IV** a esta Escritura, somente serão passíveis de serem reembolsadas com os recursos captados com a Emissão despesas realizadas pela Emissora em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses com relação à data de encerramento da oferta de CRI, qual seja, 24 de fevereiro de 2023.
    3. Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, a Emissora encaminhou previamente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Debenturista, o relatório contábil, nos termos do **Anexo VI** acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R$ 10.166.666,67 (dez milhões, cento e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos). Ademais, neste caso específico, a Emissora declara e certifica que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários por destinação.
    4. Os recursos captados por meio da presente Emissão relativos a Destinação Futura deverão ser destinados aos Empreendimentos, ao longo do prazo dos CRI, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do **Anexo I** à presente Escritura, observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar esta Escritura e/ou o termo de securitização dos CRI (“Termo de Securitização”); e (ii) tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer hipótese de Vencimento Antecipado.
    5. Nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, caso a Emissora deseje incluir na lista dos Empreendimentos constante do **Anexo I** a esta Escritura novos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Emissora, tal inserção deverá ser aprovada em primeira ou segunda convocação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI, observado os quóruns previstos no Termo de Securitização.
    6. A data limite para que haja a efetiva Destinação Futura dos recursos obtidos por meio desta Emissão será a Data de Vencimento dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, sendo certo que, havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Emissora quanto à destinação dos recursos obtidos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação da destinação de recursos, perduração até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.
    7. A Emissora deverá prestar contas à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, da destinação de recursos descrita na Cláusula 3.5.1.(b) acima objeto da Destinação Futura, na seguinte periodicidade: (i) a cada 6 (seis) meses a contar da data da primeira integralização após os respectivos semestres fiscais findo em 30 de junho e 31 de dezembro de cada semestre, sendo devido até o dia 20 (vinte) dos meses de julho e janeiro, sendo o primeiro devido em 20 de julho de 2021, na forma do **Anexo VI** a esta Escritura, contendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos aplicados no respectivo período (“Relatório Semestral”) conforme cronograma indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Emissora e/ou empresa especializada contratada para este fim, e dos documentos societários das SPE Investidas (“Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos”); e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o Vencimento Antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos da presente Escritura e do Termo de Securitização, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, disponibilizar cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários.
    8. Mediante o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, semestralmente, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Emissora, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário dos CRI, quanto da Emissora) somente se extinguirá quando da comprovação, pela Emissora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista acima.
    9. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos desta Escritura.
    10. A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Emissora à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, dos Relatórios Semestrais e dos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.
    11. Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.
    12. A Emissora declara que é quotista controladora das SPE Investidas desenvolvedoras dos Empreendimentos, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as SPE Investidas até que comprovada, pela Emissora, a integral utilização da parcela dos recursos destinado às respectivas SPE Investidas nos respectivos Empreendimentos.
    13. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estes vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos desta Escritura de forma diversa da estabelecida na presente Escritura, exceto em caso de comprovada fraude, dolo da Debenturista, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI.

### Cessão e Transferência das Debêntures

* + 1. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista e será emitida 01 (uma) Cédula de Créditos Imobiliários (“CCI”), para representar os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, conforme a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 e suas alterações (“Lei 10.931/04”), por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural* (“Escritura de Emissão de CCI”), a ser firmado entre a Debenturista e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, Itaim Bibi, CEP04534-004 (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”, conforme o caso).

### Vinculação à Emissão dos CRI

* + 1. Após a emissão da CCI, representativa das Debêntures, pela Debenturista, as Debêntures da presente Emissão serão vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 60ª Série da 1ª Emissão da Debenturista (“CRI”), nos termos do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 60ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.* (“Termo de Securitização”) a ser celebrado entre a Debenturista e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, sendo certo que os CRI serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Oferta Restrita”).
    2. Fazem e/ou farão parte da Oferta Restrita os seguintes documentos (observados os termos abaixo e acima definidos): (i) a presente Escritura; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vi) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva; (vii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (sendo que os Contratos descritos nas alíneas “(iv)” até a “(vii)” serão designados conjuntamente como os “Contratos de Garantia”); e (viii) os instrumentos relacionados à Oferta Restrita dos CRI em conjunto, (“Documentos da Operação”).
    3. Em vista da vinculação mencionada acima, a Emissora tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, nos termos e condições previstas no Termo de Securitização, todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência da titularidade das Debêntures, estarão vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com créditos de qualquer natureza (“Regime Fiduciário”).
    4. Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que a Debenturista deverá se manifestar, em qualquer Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo) convocada para deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures, conforme orientação prévia pelos Titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.
    5. Por se tratar de uma operação estruturada e em razão dos contratos coligados, decorrente desta Emissão e da emissão dos CRI, o exercício de qualquer direito do titular das debêntures, nos termos desta Escritura, deverá ser exercido observados os termos previstos no Termo de Securitização.

**CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**

### Data de Emissão

### Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 02 de julho de 2021 (“Data de Emissão”).

### Prazo e Data de Vencimento

### As Debêntures terão prazo de vencimento de 1811 (mil oitocentos e onze) dias contados da Data de Emissão, vencendo em 17 de junho de 2026, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, amortização antecipada facultativa ou compulsória ou o resgate antecipado facultativo (“Data de Vencimento”).

### Espécie

### As Debêntures são da espécie com garantia real, fiduciária e fidejussória, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações.

### Forma e Conversibilidade

### As Debêntures serão da forma nominativa, sem a emissão de cautela ou certificados, não conversíveis em ações representativas do capital da Emissora.

### Subscrição e Integralização

### As Debêntures serão subscritas pela Debenturista na data de celebração da presente Escritura, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição cuja minuta consta do Anexo II da presente Escritura.

* + - 1. As Debêntures serão integralizadas, à vista, pela Debenturista, desde que cumpridas as Condições Precedentes.
      2. A Emissora deverá assinar o recibo de integralização das Debêntures, em favor da Debenturista.
      3. A integralização da 1ª (primeira) tranche das Debêntures, equivalente a 15.000 (quinze mil) Debêntures, no montante de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), com a consequente liberação dos recursos da Conta Centralizadora para a Emissora, ocorrerá mediante o cumprimento cumulativo, ou renúncia, a exclusivo critério da Debenturista, sujeito à aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes – 1ª Tranche”):

1. Comprovação do protocolo desta Escritura na JUCESP;
2. Publicação do Ato Societário que aprovou a Emissão nos jornais utilizados pela Emissora;
3. Assinatura e entrega de todos os Documentos da Operação;
4. Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante os competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, bem como protocolo, perante a JUCESP, da alteração do contrato social, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
5. Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva perante os competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos;
6. Obtenção por parte da Emissora, dos Fiadores e demais garantidores de todas as aprovações legais, regulatórias, societárias e de terceiros que sejam consideradas necessárias à realização, efetivação e formalização de todos os Documentos da Operação;
7. Pagamento pela Emissora dos Tributos e das Despesas da Emissora aplicáveis, nos termos da presente Escritura;
8. Não ocorrência de um evento de vencimento antecipado estabelecido nesta Escritura, comprovado com o envio de declaração da Emissora atestando nenhum descumprimento;
9. Registro do Termo de Securitização junto à instituição custodiante;
10. Apresentação de relatório contendo opinião legal da estrutura da operação de emissão das Debêntures e dos CRI e os resultados da auditoria jurídica da Emissora, dos Fiadores e demais garantidores e do Imóvel (definido abaixo), realizada pelos assessores legais contratados, em condições satisfatórias à Debenturista e ao coordenador líder da Oferta Restrita dos CRI;
11. Emissão, subscrição e integralização dos CRI, em montante equivalente ao valor da 1ª Tranche;
12. Não verificação de nenhum dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, conforme previstos no Termo de Securitização;
13. Cumprimento, pela Emissora e pela Debenturista, de todas as suas obrigações, pecuniárias e não pecuniárias, exigíveis até a data de liquidação da Oferta Restrita, previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação;
14. Não ocorrência, até a data de liquidação da Oferta Restrita, de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, societárias, jurídicas e/ou operacionais da Emissora, da Debenturista e dos Fiadores, que afete ou possa afetar a realização da Oferta; e
15. Ratificação, pela Emissora e pela Debenturista, na data de liquidação da Oferta Restrita, em termos satisfatórios ao coordenador líder da Oferta Restrita dos CRI, de que que todas as respectivas declarações feitas neste Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação permanecem verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, em termos satisfatórios à realização da Oferta.
    * + 1. A integralização da 2ª (segunda) tranche das Debêntures, equivalente a 15.000 (quinze mil) Debêntures, no montante de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), com a consequente liberação dos recursos da Conta Centralizadora para a Emissora, ocorrerá mediante o cumprimento cumulativo, ou renúncia, a exclusivo critério da Debenturista, sujeito à aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes – 2ª Tranche”):
16. Perfeita formalização e registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, bem como apresentação da matrícula atualizada do Imóvel com a anotação do gravame;
17. Pagamento pela Emissora dos Tributos e das Despesas da Emissora aplicáveis, nos termos da presente Escritura;
18. Não ocorrência de um evento de vencimento antecipado estabelecido nesta Escritura, comprovado com o envio de declaração da Emissora atestando nenhum descumprimento;
19. Emissão, subscrição e integralização dos CRI, em montante equivalente ao valor da 2ª Tranche;
20. Não verificação de nenhum dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, conforme previstos no Termo de Securitização.

### As Debêntures que não forem integralizadas após o encerramento da Oferta Pública Restrita dos CRI serão canceladas pela Emissora, independentemente de decisão dos Titulares dos CRI, devendo essa Escritura ser aditada no prazo de até 10 (dez) dias corridos contados do encerramento da Oferta dos CRI.

### Vedação à Negociação

* + 1. As Debêntures não poderão ser negociadas em qualquer mercado regulamentado ou sob qualquer forma cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, excetuado em caso de liquidação do patrimônio separado, nos termos previstos no Termo de Securitização.

### Amortização

* + 1. O pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures será realizado em 42 (quarenta e duas) parcelas mensais, iguais e consecutivas, observado um período de carência de 18 (dezoito) meses contados da Data de Emissão, inclusive (“Período de Carência”), tudo em conformidade com o cronograma de pagamentos constante do **Anexo III** sendo certo que a amortização será calculada da seguinte forma:

Onde:

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

= corresponde ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

**Tai** = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme **Anexo III** ao presente Termo.

### Atualização do Valor Nominal Unitário e Remuneração

* + 1. O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.
    2. A partir da Primeira Data de Integralização, as Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, equivalentes 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, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de **6,25%** (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de acordo com a seguinte fórmula (“Remuneração”):

***J = VNe x (Fator de Juros -1)***

onde:

“**J**” = corresponde ao valor unitário dos Juros Remuneratórios devido no final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“**VNe**” = corresponde ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“**Fator de Juros**” = composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

***Fator de Juros = FatorDI x FatorSpread***

onde:

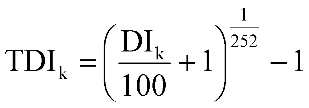
“**FatorDI**” corresponde ao produtório das Taxas DI da data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

onde:

“**k**” **=** corresponde ao número de ordem das Taxas DI, sendo “k” um número inteiro;

“**n**” = corresponde ao número de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

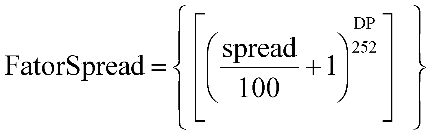
“**TDIk**” = correspondente à Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:



onde:

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

“**FatorSpread**” = corresponde à sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:



onde:

“**spread**” = 6,25 (seis inteiros e vinte e cinco centésimos);

“**DP**” = é o número de Dias Úteis entre a Data de Integralização dos CRI ou a última data de pagamento de Juros Remuneratórios, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, sendo DP um número inteiro, excepcionalmente no primeiro pagamento dos Juros Remuneratórios, será acrescido ao valor de DP 2 (dois) Dias Úteis;

**Observações**:

1. O fator resultante da expressão (1+TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;
2. Efetua-se o produtório dos fatores diários (1+TDIk), sendo que, a cada fator diário acumulado, considera-se seu resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último dia considerado;
3. Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “FatorDI”, com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
4. O fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
5. Para a aplicação de DIk será sempre considerado a Taxa DI divulgada no Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo dos Juros Remuneratórios no dia 15, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 14 pela B3, pressupondo-se que o dia 14 é Dia Útil); e
6. A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casa decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

Define-se como “**Período de Capitalização**” o intervalo de tempo que se inicia na data da primeira integralização dos CRI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento

* + - 1. A Remuneração será paga nas datas indicadas no cronograma de pagamentos, conforme o **Anexo III**. Não haverá qualquer carência para o pagamento da Remuneração.
      2. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, os Titulares dos CRI definirão, de comum acordo com a Emissora e com a Debenturista, mediante realização de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, a ser convocada pela Debenturista, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado (“Taxa Substitutiva”). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura, a última Taxa DI divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.
      3. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, a referida Assembleia Geral não será mais realizada, e a Taxa DI divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo da Remuneração.
      4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e a Debenturista, a Emissora optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a Emissora a comunicar por escrito à Debenturista, no prazo de 2 (dois) dias contados a partir da data da realização da respectiva Assembleia Geral de Titulares dos CRI, qual a alternativa escolhida dentre as abaixo indicadas:

1. a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, consequentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 90 (noventa) dias contados da decisão da Emissora, pelo seu Valor Nominal Unitário não amortizado nos termos desta Escritura, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da Primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do período de ausência da Taxa DI será utilizada a última Taxa DI divulgada; ou
2. o prazo de amortização das Debêntures e a periodicidade do pagamento da Remuneração continuarão sendo aqueles estabelecidos na Cláusula4.7 e seguintes acima, observado que, até a amortização integral das Debêntures será utilizada a última Taxa DI divulgada.

### Repactuação Programada

### As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

### Resgate Antecipado Facultativo

### A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar resgate antecipado total das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas antecipadamente (“Resgate Antecipado Facultativo”). O Resgate Antecipado Facultativo será feito por meio do pagamento do saldo devedor total da Emissão devido na data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo.

* + - 1. As Debêntures resgatadas pela Emissora serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.
      2. O Resgate Antecipado Facultativo deverá ser precedido de notificação por escrito à Debenturista, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data prevista para a realização do Resgate Antecipado Facultativo (“Notificação do Resgate Antecipado Facultativo” e “Data do Resgate Antecipado Facultativo”, respectivamente).
      3. Ainda, será devido pela Emissora à Debenturista um prêmio equivalente à 3% (três por cento) sobre o valor antecipado (“Prêmio de Antecipação Facultativa”), calculado sobre o valor total antecipado.

### Amortização Antecipada Facultativa

### A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização antecipada parcial facultativa, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures (“Amortização Antecipada Facultativa”). O valor a ser pago a título de Amortização Antecipada Facultativa será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem amortizadas, acrescido da Remuneração até a data da Amortização Antecipada Facultativa.

* + - 1. A Amortização Antecipada Facultativa deverá ser precedida de notificação por escrito à Debenturista, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data prevista para a realização da Amortização Antecipada Facultativa, contendo (i) a data para a Amortização Antecipada Facultativa; (ii) o montante do valor nominal unitário a ser amortizado; e (iii) as demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos debenturistas (“Notificação da Amortização Antecipada Facultativa” e “Data da Amortização Antecipada Facultativa”, respectivamente).
      2. Ainda, no caso da Amortização Antecipada Facultativa, será devido pela Emissora à Debenturista o Prêmio de Antecipação Facultativa, calculado sobre o valor total antecipado.

### Antecipação do Principal

### Durante os primeiros 41 (quarenta e um) meses, inclusive, contados da data de Emissão, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização antecipada facultativa de até 4 (quatro) parcelas mensais vincendas do valor principal das Debêntures, sendo, contudo, devido nesse período o valor da Remuneração (“Antecipação do Principal”).

* + - 1. A Antecipação do Principal deverá ser precedida de notificação por escrito à Debenturista, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data prevista para a realização da Antecipação do Principal, contendo (i) a data para a Antecipada do Valor Nominal Unitário; (ii) o montante de parcelas mensais vincendas antecipadas, respeitando o limite máximo de 4 (quatro); e (iii) as demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos debenturistas.
      2. Ainda, será devido pela Emissora à Debenturista um prêmio cujo valor dependerá do número de parcelas mensais antecipadas, sendo que o referido prêmio será equivalente a: (a) 1% (um por cento) caso 1 (uma) parcela seja antecipada; (b) 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) caso 2 (duas) parcelas sejam antecipadas; (c) 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) caso 3 (três) parcelas sejam antecipadas; e (d) 3% (três por cento) caso 4 (quatro) parcelas sejam antecipadas, em todos os casos o prêmio incidirá sobre o valor da amortização (“Prêmio de Antecipação do Principal”).

### Amortização Antecipada Compulsória

### Caso após o 19º (décimo nono) mês (inclusive), ou seja, fevereiro de 2023, contados da data de Emissão, a Razão do Saldo Devedor calculada pela Securitizadora seja inferior a 130% (cento e trinta por cento) a Emissora deverá realizar a amortização antecipada compulsória das Debêntures, em saldo suficiente para reenquadrar a Razão do Saldo Devedor (“Amortização Antecipada Compulsória”).

### Caso, nas Datas de Apuração calculadas pela Securitizadora, a partir do 19º (décimo nono) mês (inclusive), ou seja, fevereiro de 2023, contados da data de Emissão, a Razão do Saldo Devedor esteja inferior a 50% (cinquenta por cento) sem que tenha havido a Amortização ou o Resgate Antecipados dos CRI em montante necessário para que a Razão do Saldo Devedor deixe de ser inferior a 50% (cinquenta por cento) no prazo de até 15 (quinze) dias da comunicação pela Debenturista à Emissora do referido descumprimento, a Emissora ficará proibida de distribuir dividendos, pagar juros sobre o capital próprio ou realizar quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, observada a alínea “(e)” da Cláusula 4.19.

### Encargos Moratórios

### Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida nos termos desta Escritura, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 0,2% (dois décimos por cento) a cada dia de atraso, até o limite máximo de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata temporis*, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”) acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die* (“Encargos Moratórios”).

### Despesas Extraordinárias

* + 1. As Partes incorrerão nas seguintes despesas, relacionadas à Oferta Restrita dos CRI e necessárias ao exercício pleno de sua função: (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 (meios de transporte e/ou viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagens e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference calls;* e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como contratação de colaboradores para realização de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI (“Despesas Extraordinárias”).
    2. As Despesas Extraordinárias incorridas por cada uma das Partes envolvidas na consecução da Operação serão suportadas pela parte que vier a incorrê-las e reembolsas pela Emissora, sendo certo, no entanto, que caberá a Emissora arcar com as seguintes despesas direta ou indiretamente (i) os custos e despesas atinentes aos registros dos Documentos da Operação aplicáveis e obtenção de certidões comprobatórias de tais registros; (ii) as comissões devidas ao estruturador da Operação, a saber, a Strategi Capital Ltda.; (iii) os custos atinentes aos honorários dos prestadores de serviços da Operação; (iv) os custos e despesas para a obtenção de certidões, matrículas e demais documentos solicitados pelos assessores legais no âmbito da *due dilligence*; (v) os honorários dos assessores legais da Operação; e (vi) os custos e despesas incorridos com a realização da verificação financeira dos Recebíveis CRI Sugoi II (“Despesas da Emissora”).
    3. Reembolso de Despesas: Caso a Debenturistavenha a arcar com quaisquer despesas razoavelmente devidas pela Emissora nos termos dos Documentos da Operação, desde que devidamente comprovadas, incluindo, mas sem se limitar, às Despesas Extraordinárias e as Despesas da Emissora, a Debenturistapoderá solicitar o reembolso junto à Emissora de tais despesas com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Debenturista, acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais despesas, sob pena dos Encargos Moratórios previstos na Cláusula4.14 acima, valores a serem devidamente atualizados pelo IGP-M/FGV.

### Local de Pagamento

### Os pagamentos relativos às Debêntures serão efetuados pela Emissora mediante depósito na conta do patrimônio separado dos CRI, qual seja, conta corrente nº 32330-4, agência nº 8499, do Banco Itaú, de titularidade da Debenturista (“Conta Centralizadora”). Para todos os efeitos, o local de pagamento das Debêntures será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

### Todos os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pela Emissora no âmbito desta Escritura (“Tributos”) são de responsabilidade exclusiva do contribuinte assim definido na norma tributária. 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, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Debenturista no âmbito desta Escritura, serão de responsabilidade exclusiva do contribuinte assim definido na norma tributária.

### Não obstante o fato de que na data da Emissão não há a incidência de qualquer Tributo relacionado a presente Emissão, caso futuramente novos Tributos ou novas interpretações venham a ser criadas a Emissora deverá pagar diretamente ou, caso não seja a contribuinte nos termos da legislação tributária vigente, reembolsar a Debenturista de todo e qualquer Tributo aplicável.

### Garantias

### Para assegurar o cumprimento de todas as obrigações assumidas (i) pela Emissora nesta Escritura, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, da Remuneração, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, prêmios, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos desta Escritura; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação ao CRI e à Emissão, inclusive mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos decorrentes da Debênture e excussão das garantias a eles vinculados, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais (“Obrigações Garantidas”), são e serão constituídas, conforme aplicável:

1. alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Sugoi VI e da Sugoi XXII, por meio dos *Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*, celebrados em 02 de julho de 2021 (“Quotas”, “Alienação Fiduciária de Quotas” e “Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas” respectivamente);
2. cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios presentes e futuros, a ser outorgada pela Sugoi VI e pela Sugoi XXII, tendo por objeto 100% (cem por cento) dos recebíveis decorrentes dos financiamentos diretos realizados pela Emissora e/ou suas controladas, nas vendas (e/ou quaisquer outros negócios jurídicos que originem recebíveis) de unidades autônomas dos Empreendimentos a serem desenvolvidos pela Sugoi VI e pela Sugoi XXII, por meio do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças*, celebrado em 02 de julho de 2021 (“Recebíveis CRI Sugoi II”, “Cessão Fiduciária de Recebíveis” e “Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”, respectivamente);
3. cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios presentes e futuros, com condição suspensiva, a ser outorgada pelas respectivas titulares, tendo por objeto 100% (cem por cento) dos recebíveis onerados no âmbito das Debêntures da 3ª Emissão da Emissora, cujos créditos imobiliários foram vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 39ª Série da 1ª Emissão da Debenturista (“CRI Sugoi I”), sendo que, todo o sobejo de valores relativos aos Recebíveis CRI Sugoi I deverá ser centralizado na Conta Centralizadora, para a realização dos pagamentos na respectiva ordem estabelecida na presente Escritura, por meio do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*, celebrado em 02 de julho de 2021 (“Recebíveis CRI Sugoi I” e, em conjunto com os Recebíveis CRI Sugoi II, os “Recebíveis”, “Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva” e “Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva”, respectivamente). Ademais, com a liquidação integral da operação dos CRI Sugoi I, a condição suspensiva desta garantia será verificada e os Recebíveis CRI Sugoi I serão automática e integralmente cedidos fiduciariamente no âmbito da presente Operação, e a partir desse momento, passarão a integrar os Recebíveis CRI Sugoi II;
4. alienação fiduciária sobre a área de 49.514,00m² a ser desmembrada do imóvel objeto da Matrícula nº 115.064 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP, sobre o qual serão implementados os Empreendimentos, a ser outorgada pela Sugoi VI e pela Sugoi XXII, após a aquisição do imóvel pela Sugoi VI e pela Sugoi XXII, por meio do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, na forma da minuta constante do **Anexo V** (“Imóvel”, “Alienação Fiduciária de Imóvel” e “Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”, respectivamente);
5. os Fiadores, assumiram como fiadores e principal pagadores, em caráter solidário, e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas (“Fiança”), renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e nos artigos 130 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”); e
6. fundo de reserva em montante correspondente, a todo e qualquer momento, a no mínimo a próxima parcela de principal e da Remuneração das Debêntures (“Montante Mínimo do Fundo de Reserva”) a ser constituído pela Emissora na Conta Centralizadora (“Fundo de Reserva”, e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva, a Fiança e a Alienação Fiduciária de Imóvel, as “Garantias”).

### Garantia Fidejussória. Nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Debenturista, incluindo, mas não se limitando, em razão de: (a) qualquer extensão de prazo ou acordo entre a Emissora e a Debenturista; (b) qualquer novação ou não exercício de qualquer direito da Debenturista contra a Emissora; e (c) qualquer limitação ou incapacidade da Emissora, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial ou falência.

### Os Fiadores sub-rogar-se-ão nos direitos de crédito da Debenturista contra a Emissora, caso venham a honrar, total ou parcialmente, a Fiança, até o limite da parcela da dívida efetivamente por eles honrada. Os Fiadores, desde já, concordam e se obrigam a: (i) somente após a integral quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a Emissora em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos das Obrigações Garantidas; e (ii) caso receba qualquer valor da Emissora em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos desta Escritura, antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de seu recebimento, tal valor à Debenturista.

### A presente Fiança será excutida e exigida pela Debenturista quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva liquidação do Valor Garantido.

### A presente Fiança é prestada pelos Fiadores em caráter irrevogável e irretratável, entrando em vigor na Data de Emissão e permanecendo válida em todos os seus termos até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

### A Sra. Flavia Costa Akagui e a Sra. Patrícia Sanchez Casariego Pazinatto, autorizam os seus respectivos cônjuges a prestarem a presente Fiança, nos termos do inciso III, do artigo 1.647 do Código Civil.

### 

### A Debenturista deverá, independentemente de deliberação pelos titulares dos CRI, outorgar a liberação da respectiva Alienação Fiduciária de Imóvel (“Liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel”), caso a Sugoi VI e/ou a Sugoi XXII comunique, de forma prévia e escrita à Debenturista, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e em conjunto com a Emissora, sua intenção de iniciar o desenvolvimento dos Empreendimentos, e desde que não tenha ocorrido e não esteja em curso de verificação de ocorrência de qualquer evento de Vencimento Antecipado (Automático ou Não Automático).

* + - 1. Caso tenha ocorrido nos últimos 6 (seis) meses ou esteja em curso de verificação de ocorrência de qualquer evento de Vencimento Antecipado dos CRI Sugoi I, a Liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel deverá ser aprovada pelos titulares dos CRI.

### A Alienação Fiduciária de Imóvel será liberada, mediante solicitação do termo de Liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel pela Emissora à Debenturista e apresentação de minuta do memorial de incorporação dos Empreendimentos. Ato seguinte, a Emissora apresentará o memorial de incorporação dos Empreendimentos para registro perante o Oficial de Registro de Imóveis competente. O memorial de incorporação dos Empreendimentos será registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente dentro de um prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da apresentação do termo de Liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel pela Debenturista à Emissora, sob pena de configuração de uma hipótese de Vencimento Antecipado Não Automática, nos termos da presente Escritura. O prazo poderá ser prorrogado por mais um único período de 30 (trinta) dias, desde que, a critério da Securitizadora, a Emissora comprove estar diligenciando o cumprimento das exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, dentro dos prazos legais.

### A “Razão do Saldo Devedor” será calculada da seguinte forma: (a) o saldo ajustado a valor presente pela taxa da Remuneração da carteira dos Recebíveis CRI Sugoi II até a Data de Vencimento, já considerando eventuais provisões para créditos de liquidação duvidosa conforme abaixo, e (b) o saldo devedor atualizado dos CRI, assim considerado como o Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Remuneração (“Razão do Saldo Devedor”).

* + - 1. Para o cálculo do valor presente dos Recebíveis CRI Sugoi II deverão ser observados os seguintes critérios de provisões:

1. Para Recebíveis CRI Sugoi II cujos contratos não possuam parcelas em atraso superior a 15 (quinze) dias, 100% (cem por cento) dos valores devidos nos respectivos contratos até a Data de Vencimento deverão ser considerados para o cômputo da Razão do Saldo Devedor;
2. Para Recebíveis CRI Sugoi II cujos contratos possuam parcelas em atraso superior a 15 (quinze) dias e igual ou inferior a 30 (trinta) dias, 75% (setenta e cinco por cento) dos valores devidos nos respectivos contratos até a Data de Vencimento deverão ser considerados para o cômputo da Razão do Saldo Devedor;
3. Para Recebíveis CRI Sugoi II cujos contratos possuam parcelas em atraso superior a 30 (trinta) dias e igual ou inferior a 60 (sessenta) dias, 50% (cinquenta por cento) dos valores devidos nos respectivos contratos até a Data de Vencimento deverão ser considerados para o cômputo da Razão do Saldo Devedor;
4. Para Recebíveis CRI Sugoi II cujos contratos possuam parcelas em atraso superior a 60 (sessenta) dias e igual ou inferior a 90 (noventa) dias, 25% (vinte e cinco) dos valores devidos nos respectivos contratos até a Data de Vencimento deverão ser considerados para o cômputo da Razão do Saldo Devedor;
5. Para Recebíveis CRI Sugoi II cujos contratos possuam parcelas em atraso superior a 90 (noventa) dias e igual ou inferior a 120 (cento e vinte) dias, 10% (dez por cento) dos valores devidos nos respectivos contratos até a Data de Vencimento deverão ser considerados para o cômputo da Razão do Saldo Devedor; e
6. Para Recebíveis CRI Sugoi II cujos contratos possuam parcelas em atraso superior a 120 (cento e vinte) dias, 0% (zero por cento) dos valores devidos nos respectivos contratos até a Data de Vencimento deverão ser considerados para o cômputo da Razão do Saldo Devedor.
   * + 1. A Debenturista realizará a apuração da Razão do Saldo Devedor mencionada acima a até o 10º (décimo) dia de cada mês, quando este for Dia Útil, ou no próximo Dia Útil, conforme o caso (“Data de Apuração”).

### Caso a Razão do Saldo Devedor esteja abaixo de 170% (cento e setenta por cento) a Emissora deverá reforçar a garantia por meio do oferecimento de novas cessões fiduciárias de recebíveis à Debenturista, desde que as quotas das sociedades titulares de tais recebíveis também sejam alienadas fiduciariamente em favor da Debenturista e que as novas garantias sejam aceitas pelos Titulares dos CRI reunidos em uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRI (“Reforço da Garantia Fiduciária”).

* + - 1. Sem prejuízo, caso a Razão do Saldo Devedor dos CRI Sugoi I esteja abaixo de 170% (cento e setenta por cento), na mesma Data de Apuração dos CRI, a Emissora deverá priorizar o Reforço da Garantia Fiduciária dos CRI Sugoi I. Assim, somente após o cumprimento da Razão do Saldo Devedor dos CRI Sugoi I, a Emissora poderá cumprir o Reforço da Garantia Fiduciária dos CRI.
      2. O Reforço da Garantia Fiduciária será realizado por meio de aditamentos aos Contratos de Garantia e/ou por meio da celebração de um novo contrato de cessão fiduciária de recebíveis e de um novo contrato de alienação fiduciária de quotas, celebrado entre a respectiva sociedade fiduciante titular dos créditos e a Debenturista, conforme aplicável, sendo certo que todas as disposições aplicáveis aos Recebíveis CRI Sugoi II e aos Contratos de Garantia dispostas na presente escritura serão também aplicáveis aos contratos de Reforço da Garantia Fiduciária, *mutatis mutandis.*

### Prorrogação dos Prazos

### Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista e decorrente desta Escritura, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil. Para fins desta Escritura será considerado “Dia Útil” todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

### O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nos termos previstos nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

* + - 1. Caso a Debenturistagoze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, esta deverá encaminhar à Emissora, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis antes da data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus rendimentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

### Vencimento Antecipado

*Vencimento Antecipado Automático*

### Independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Geral de titulares de Debêntures ou de CRI, todas as obrigações constantes desta Escritura serão declaradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Emissora o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Valor Nominal Unitário ou do seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou da data de pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nas seguintes hipóteses:

* + - * 1. Descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados de seu vencimento;
        2. Provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas, enganosas, inconsistentes, incompletas ou imprecisas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura;
        3. Pedido de recuperação judicial, independente de deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora, bem como por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
        4. Extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Emissora, por qualquer de suas controladas, e/ou de qualquer dos acionistas controladores da Emissora;
        5. Distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Razão do Saldo Devedor da Emissora esteja abaixo dos limites indicados na Cláusula4.13.1;
        6. Redução de capital social da Emissora, sem observância do disposto no §3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se expressamente aprovado pela Debenturista após deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim;
        7. Transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora das obrigações assumidas nesta Escritura ou em qualquer documento da operação, sem a prévia anuência da Debenturista e desde que aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim;
        8. (1) Incorporação (de sociedades e/ou de ações) da Emissora por quaisquer terceiros; (2) fusão ou cisão da Emissora; e/ou (3) transferência do controle acionário que resulte na alteração dos controladores finais da Emissora, que atualmente são Ronaldo e Thiago; em qualquer caso, as hipóteses previstas nos subitens “(1)” e “(2)” Acima não se aplicam: (a) às reorganizações societárias das quais participe exclusivamente a Emissora e suas controladas, observado que tais operações societárias não poderão resultar em uma diminuição patrimonial da Emissora em mais de 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido consolidado ou em sua extinção; e (b) incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que a Emissora possua participação minoritária;
        9. Transformação da forma societária da Emissora de sociedade anônima para sociedade limitada, nos termos do artigo 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
        10. Aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.5 desta Escritura;
        11. Vencimento antecipado de quaisquer instrumentos financeiros a que esteja sujeita a Emissora, os Fiadores e/ou qualquer de suas controladas, cujo valor individual seja igual ou superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou equivalente a 17% (dezessete por cento) do Patrimônio Líquido da Emissora, desde que este percentual não ultrapasse de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou cujo valor agregado não pago seja igual ou ultrapasse R$ 10.000.00,00 (dez milhões de reais) ou equivalente a 35% (trinta e cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Emissora, desde que este percentual não ultrapasse de R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), valor este, corrigido pelo IGP-M/FGV, desde a Data de Emissão;
        12. Questionamento judicial, pela Emissora ou por qualquer de suas sociedades controladoras, sobre a validade e/ou exequibilidade desta Escritura ou das Garantias; ou
        13. Se for verificada a invalidade, nulidade ou inexequibilidade desta Escritura ou das Garantias, por meio de decisão judicial transitada em julgado.

*Vencimento Antecipado Não Automático*

### Tão logo tome ciência de qualquer um dos eventos descritos abaixo pela Emissora ou por terceiros, a Debenturista deverá, se assim decidido pelos Titulares dos CRI, declarar o vencimento antecipado das Debêntures e de todas as obrigações constantes desta Escritura, conforme decisão tomada na Assembleia Geral dos Titulares dos CRI que deliberar sobre a declaração de seu vencimento antecipado não automático, e exigir da Emissora o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Valor Nominal Unitário ou do seu saldo acrescido da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou da data de pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento das Debêntures declaradas vencidas, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nas seguintes hipóteses:

1. Descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida nesta Escritura, não sanada no prazo de até 15 (quinze) dias da comunicação pela Debenturista à Emissora do referido descumprimento ou da ciência do descumprimento pela Emissora (o que ocorrer primeiro), sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
2. Não cumprimento de qualquer decisão judicial final e irrecorrível ou arbitral definitiva, de natureza condenatória, contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas, conforme aplicável, cujo valor unitário seja igual ou superior ao equivalente a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ou agregado igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, no prazo estipulado na respectiva decisão;
3. Arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora, cujo valor unitário seja igual ou superior ao equivalente a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ou agregado igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado à Securitizadora, pela Emissora, que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia;
4. Protesto de títulos contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas cujo valor unitário seja igual ou superior ao equivalente a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ou agregado igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado à Securitizadora pela Emissora, ou se for cancelado, ou ainda se for validamente contestado em juízo, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do respectivo protesto;
5. Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas relacionadas com a presente Escritura, incluindo mas não se limitando a toda e qualquer licença e/ou autorização emitida pela Caixa Econômica Federal para atuação com o Programa Minha Casa, Minha Vida, nos termos da legislação aplicável, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização e desde que, durante esse prazo, não haja a cassação ou a suspensão de referido provimento jurisdicional autorizativo;
6. Se (a) as Garantias (conforme definidas nos Documentos da Operação) não forem devidamente formalizadas e registradas, conforme o caso, nos cartórios competentes nos prazos e condições estabelecidas nos respectivos Documentos da Operação; ou ainda, (b) as Garantias tornarem-se nulas, impróprias ou insuficientes para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme descritas nos Documentos da Operação);
7. Violação pela Emissora, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, reconhecida por decisão judicial condenatória final e irrecorrível;
8. Caso a Emissora realize mútuo para disponibilização de recursos para os Fiadores e/ou sociedades controladas direta e/ou indiretamente pelos Fiadores;
9. Caso, após a Data da Emissão, haja condenação judicial final e irrecorrível, contra a Emissora e/ou as Garantidoras, por atos próprios (e não de terceiros), diretamente relacionados à sua atividade e a seus colaboradores (excetuados, portanto, colaboradores de prestadores de serviços e terceiros), por violação da Legislação Socioambiental, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas a saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, bem como por incentivaram, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão de obra infantil e/ou condição análoga a de escravo;
10. Se a Dívida Bruta Pro-Forma Consolidada for superior a R$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais) nas medições até dezembro de 2021 (inclusive);
11. Se a razão entre a Dívida Líquida Pro-Forma e o Patrimônio Líquido da Emissora for: (a) superior a 1,40 (um inteiro e quarenta centésimos) nas medições realizadas até dezembro, inclusive, de 2021; (b) superior a 1,00 (um) nas medições realizadas em março e junho de 2022; (c) superior a 0,80 (oitenta centésimos) nas medições realizadas em setembro e dezembro de 2022; e (d) superior a 0,65 (sessenta e cinco centésimos) nas medições realizadas em março de 2023 e até a integral quitação das Obrigações Garantidas;
12. Se a razão entre a Dívida Líquida Consolidada e o EBITDA da Emissora for: (a) superior a 3,00 (três) vezes nas medições realizadas até dezembro de 2021; (b) superior a 2,75 (dois inteiros e setenta e cinco centésimos) vezes nas medições realizadas em março e junho de 2022; e (c) superior a 2,50 (dois inteiros e cinquenta centésimos) vezes nas medições realizadas em setembro de 2022 e até a integral quitação das Obrigações Garantidas;
13. Se a razão entre Ativo Circulante e o Passivo Circulante for igual ou inferior a 1,0 (uma) vez;
14. Caso a Razão do Saldo Devedor calculado pela Securitizadora esteja abaixo de 170% (cento e setenta por cento) e a Emissora deixe de reforçar a garantia por meio do oferecimento de novas cessões fiduciárias de recebíveis à Debenturista, em conjunto com as alienações fiduciárias das quotas das sociedades titulares de tais recebíveis, em favor da Debenturista, nos termos da Cláusula 4.17.6 acima, ou ofereça a terceiros as novas cessões fiduciárias de recebíveis, em conjunto com as alienações fiduciárias das quotas das sociedades titulares de tais recebíveis, estando a Razão do Saldo Devedor descumprida;
15. Caso, nas Datas de Apuração calculadas pela Securitizadora, a partir do 19º (décimo nono) mês (inclusive), ou seja, fevereiro de 2023, contados da data de Emissão, a razão entre: (a) os recursos depositados no respectivo mês na Conta Centralizadora, e (b) o valor da parcela de amortização do principal e da Remuneração das Debêntures vincenda esteja inferior a 110% (cento e dez por cento), sem que tenha havido a Amortização ou o Resgate Antecipado dos CRI em montante necessário para que a razão descrita acima deixe de ser inferior a 110% (cento e dez por cento) no prazo de até 15 (quinze) dias corridos da comunicação pela Debenturista à Emissora do referido descumprimento (”Razão de Fluxo”);
16. Caso, em até 5 (cinco) dias da Data de Emissão dos CRI, a Emissora não demonstre a ausência de quaisquer passivos e/ou obrigação de pagar referente a todas as matrículas do Imóvel;
17. Caso, em até 90 (noventa) dias da Data de Emissão dos CRI, a Emissora não apresente **(i)** a matrícula do Imóvel com a área desmembrada de 49.514,00m², tendo a Sugoi VI e a Sugoi XXII como proprietárias; e **(ii)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, na forma da minuta constante do **Anexo V**. O prazo poderá ser prorrogado por períodos sucessivos de 30 (trinta) dias, desde que a critério da Securitizadora, e a Emissora comprove estar diligenciando o cumprimento das exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, dentro dos prazos legais;
18. A atividade de incorporação imobiliária dos Empreendimentos não seja iniciada no prazo máximo de até 9 (nove) meses pela Sugoi VI e no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses pela Sugoi XXII, em ambos os casos, a contar da Data de Emissão dos CRI; ou
19. A declaração de vencimento antecipado das Debêntures da 3ª Emissão da Emissora e dos CRI Sugoi I.
    * + 1. Para os fins exclusivos deste item:
           1. “EBITDA”: significa o somatório dos itens abaixo discriminados:

(+) Lucro Líquido;

(+) Despesa (receita) financeira líquida;

(+) Provisão para o imposto de renda e contribuições sociais;

(+) Outras despesas (receitas) líquidas não operacionais;

(+) Perdas (lucros) resultantes de equivalência patrimonial nos resultados dos investimentos em sociedades coligadas/controladas;

(+) Depreciação; e

(+) Amortização.

* + - * 1. “Dívida Bruta Pro-Forma Consolidada”: significa a soma dos passivos junto a instituições financeiras, das operações de leasing operacional e financeiro, dos títulos e valores mobiliários representativos de dívida emitidos, bem como dos mútuos com partes relacionadas e do saldo líquido de operações de derivativos (passivos menos ativos de operações com derivativos), deduzido (i) dos valores devidos em razão de financiamentos contratados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação; e/ou (ii) de financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços (FI-FGTS);
        2. “Dívida Líquida Consolidada”: significa a soma dos passivos junto a instituições financeiras, das operações de leasing operacional e financeiro, dos títulos e valores mobiliários representativos de dívida emitidos, bem como dos mútuos com partes relacionadas e do saldo líquido de operações de derivativos (passivos menos ativos de operações com derivativos) diminuído das disponibilidades (caixa), bancos, aplicações de liquidez imediata ou aplicações de curto prazo;
        3. “Dívida Líquida Pro-Forma”: significa significa a Dívida Líquida Consolidada, deduzido (i) dos valores devidos em razão de financiamentos contratados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação ou de financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços (FI-FGTS);
        4. “Ativo Circulante”: é representado pelas disponibilidades financeiras e outros bens e direitos que se espera sejam transformados em disponibilidades, vendidos ou usados dentro de um ano ou no decorrer de um ciclo operacional;
        5. “Passivo Circulante”: são as obrigações conhecidas ou calculáveis e os encargos estimados, inclusive contingências passivas, cujos prazos estabelecidos ou esperados situem se no curso do exercício seguinte à data do levantamento dos balancetes mensais e do balanço patrimonial; e
        6. “Patrimônio Líquido”: Patrimônio Líquido significa o valor apresentado na rubrica “patrimônio líquido” constante das demonstrações financeiras consolidadas auditadas do Emitente, menos os valores apresentados na rubrica reservas de reavaliação, se houver, constante das demonstrações financeiras consolidada e auditadas da Emissora.
      1. As razões mencionadas nos subitens “(j)”, “(k)”, “(l)”, “(m)”, “(n)” e “(o)” da Cláusula 4.19.2 serão calculadas pela Emissora trimestralmente e enviadas à Debenturista e ao Agente Fiduciário até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao mês do encerramento de cada trimestre juntamente com toda documentação contábil comprovatória, para fins de verificação, pela Debenturista, dos cálculos das razões acima descritas.
      2. Para fins de declaração do vencimento antecipado de forma não automática prevista na Cláusula 4.19.2 acima, a Debenturista deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares dos CRI, em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI.
      3. A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, que determinará a decisão da Debenturista sobre o vencimento antecipado previsto na Cláusula 4.19.2 acima: (1) será realizada em conformidade com o previsto no Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum; e (2) deverá optar entre: (i) declarar o vencimento antecipado, obrigando a Emissora a proceder à realização dos Créditos Imobiliários, observado, para os respectivos pagamentos pela Emissora, do limite máximo composto pelo patrimônio separado dos CRI; ou (ii) não declarar o vencimento antecipado dos CRI e das Debêntures.
    1. Regras Comuns. A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas Cláusulas 4.19.1 e 4.19.2 acima deverá ser prontamente comunicada pela Emissora à Debenturista, em prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de sua ocorrência. O descumprimento desse dever de informar, pela Emissora, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação, pela Debenturista ou pelos Titulares dos CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures e dos CRI.
       1. Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), independentemente da comunicação referida na Cláusula 4.19.2 acima, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário, ou do saldo do Valor Nominal Unitário, se for o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou desde a data de pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, em até 2 (dois) Dias Úteis contados: (i) com relação aos eventos da Cláusula 4.18.1 desta Escritura, da data em que ocorrer o evento ali listado; e (ii) com relação aos eventos da Cláusula 4.18.2 desta Escritura, da data em que for aprovado pela Debenturista o vencimento antecipado, se assim deliberado for por Titulares dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização.
       2. Os valores previstos nas Cláusulas 4.19.1 e 4.19.2 serão atualizados a partir desta data pelo IGP-M/FGV.
       3. A Emissora enviará em até 2 (dois) Dias Úteis, sempre que solicitada pela Debenturista, declaração acerca da ocorrência ou não ocorrência de qualquer um dos itens de vencimento antecipado previstos nas Cláusulas 4.19.1 e 4.19.2 acima, bem como fornecer maiores explicações e comprovações sempre que necessário.

### Classificação de Risco

### As Debêntures não serão objeto de classificação de risco *(rating).*

### Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI

### Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos créditos decorrentes das Debêntures (“Créditos Imobiliários”): (i) integrarão o lastro dos CRI até sua data de resgate total; e (ii) serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Debenturista, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Debenturista.

### Considerando o previsto na Cláusula 4.21.1 e o previsto no Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários:

1. Constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Debenturista em nenhuma hipótese;
2. Permanecerão segregados do patrimônio da Debenturista até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
3. Destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI a que estejam vinculados, bem como dos respectivos custos de sua administração;
4. Estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
5. Não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser excutidos por quaisquer credores da Debenturista, por mais privilegiados que sejam; e
6. Somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estejam vinculados.

### Em cada Data de Apuração a Debenturista reservará, na Conta Centralizadora, recursos recebidos durante o último mês em montante suficiente para realizar os pagamentos da seguinte ordem (“Ordem de Pagamentos”):

1. Despesas incorridas e não pagas;
2. encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;
3. Recomposição do Fundo de Reserva;
4. Juros Remuneratórios dos CRI devidos no mês corrente;
5. Amortização Programada dos CRI devida no mês corrente;
6. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, em razão de uma Amortização Antecipada Compulsória;
7. Amortização Extraordinária dos CRI em razão de uma Amortização Antecipada Facultativa; e
8. Caso não esteja em curso um evento de Vencimento Antecipado ou um evento de Amortização Antecipada Compulsória o saldo remanescente será liberado à Emissora.

## CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

### A Emissora está adicionalmente obrigada a:

### Fornecer à Securitizadora:

* + - * 1. Fatos relevantes, conforme definidos na Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002 e suas alterações (“Instrução CVM 358”), assim como atas de assembleias gerais da Emissora que, de alguma forma, envolvam interesse dos titulares das Debêntures, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que forem publicados ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados;
        2. Dentro de até 2 (dois) Dias Úteis, qualquer informação que, razoavelmente, venha a ser solicitada pela Securitizadora, a fim de que esta possa cumprir as suas obrigações nos termos desta Escritura e da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM 17”);
        3. Informações sobre qualquer descumprimento não sanado, de natureza pecuniária ou não, de quaisquer cláusulas, termos ou condições desta Escritura e dos Contratos de Garantia, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data do descumprimento;
        4. Em até 2 (dois) Dias Úteis após seu recebimento, cópia de qualquer notificação judicial recebida pela Emissora, cujo valor unitário seja igual ou superior ao equivalente a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ou agregado igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais); e
        5. Em até 2 (dois) Dias Úteis após solicitação escrita nesse sentido feita pela Securitizadora, todas as informações solicitadas pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, incluindo, mas não se limitando, aqueles referentes à Destinação dos Recursos decorrentes da presente Emissão.

### Manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

### Disponibilizar à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, suas demonstrações financeiras previstas no artigo 176 da Lei das Sociedades por Ações, elaboradas e aprovadas por uma das seguintes empresas de auditoria: (a) Ernst & Young Auditores Independentes S.S.; (b) PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes; (c) Delloite Touche Tohmatsu Auditores Independentes; (d) KPMG Auditores Independentes; (e) BDO; (f) Grant Thornton; ou (g) Baker Tilly em até 2 (dois) Dias Úteis após solicitação escrita nesse sentido feita pela Securitizadora na qualidade de titular das Debêntures;

### Manter válidas e regulares as licenças, concessões, autorizações ou aprovações necessárias ao seu regular funcionamento, exceto as que estiverem sendo questionadas de boa-fé e/ou estejam em processo legal de renovação;

### Cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e necessárias para a execução de suas atividades, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação ambiental, 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;

### Observar a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, zelando sempre para que (i) a Emissora não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (ii) os trabalhadores da Emissora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (iii) a Emissora cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (iv) a Emissora cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (v) a Emissora detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (vi) a Emissora tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;

### Cumprir, bem como fazer com que suas controladas e seus respectivos representantes legais cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, e (i) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Securitizadora; e (ii) realizará eventuais pagamentos devidos aos titulares das Debêntures exclusivamente pelos meios previstos nesta Escritura;

### Não realizar operações ou praticar qualquer ato em desacordo com seu objeto social, especialmente aqueles que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura;

### Efetuar o recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora;

### Notificar a Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis sobre qualquer alteração substancial das suas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou em seus negócios que (i) impossibilite ou dificulte de forma relevante o cumprimento de suas obrigações decorrentes desta Escritura e das Debêntures; ou (ii) faça com que as demonstrações ou informações financeiras não mais reflitam a real condição econômica e financeira da Emissora;

### Manter válidas e regulares, durante o prazo de vigência das Debêntures as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura, bem como notificar a Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis caso qualquer das declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas;

### Aplicar os recursos decorrentes desta Emissão exclusivamente de acordo com os termos previstos na Cláusula 3.5.1 acima, bem como cumprir todas as obrigações relacionadas à comprovação de referida destinação;

### Efetuar o pagamento de todas as despesas devidamente comprovadas pela Debenturista, incluindo aquelas previstas na Cláusula 4.14 acima, que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses da Debenturista, na qualidade de titular das Debêntures, ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida nos termos desta Escritura; e

### A partir da data de assinatura desta Escritura, a Emissora se obriga a indenizar e manter a Debenturista indene, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos, devidamente comprovados, sofridos pela Securitizadora originados de ou relacionados a: (i) falsidade e/ou incorreção contida nas declarações e garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação de que sejam parte; (ii) ação ou omissão dolosa ou culposa da Emissora, e (iii) demandas, ações ou processos promovidos por terceiros interessados, para discutir as obrigações contraídas pela Emissora nesta Escritura, ficando a Emissora obrigada a requerer a exclusão da Securitizadora do polo passivo de qualquer demanda, ação ou processo acima relacionado.

* 1. As despesas a que se refere a alínea “(m)” da Cláusula 5.1 acima, compreenderão, entre outras, as seguintes:

Publicação de relatórios, se houver, editais, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura, e outras que vierem a ser exigidas pela regulamentação aplicável;

Fotocópias, digitalizações, envio de documentos;

Custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à Emissão;

Extração de certidões;

Despesas de viagem, transportes, alimentação, quando estas sejam necessárias ao desempenho das funções da Securitizadora, sendo que os valores relativos a essas despesas deverão ser devidamente comprovados; e

Eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser necessários, desde que razoáveis, na hipótese de ocorrerem omissões e/ou obscuridades relacionadas às informações fornecidas pela Emissora à Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures.

## CLÁUSULA SEXTA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

### A Emissora neste ato declara e garante que, na presente data:

### É uma companhia devidamente organizada, constituída e existente, de acordo com as leis brasileiras, e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;

### Está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração desta Escritura, à emissão das Debêntures, e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

### Os representantes legais que assinam esta Escritura têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

### A celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura não infringem ou contrariam: (1) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1.1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (1.2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, ou (1.3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (3) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Emissora e que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;

### No melhor do seu conhecimento nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura ou para a realização da Emissão, exceto a inscrição desta Escritura e da ata da AGE na JUCESP e a publicação da ata da AGE nos Jornais de Publicação da Emissora;

### Esta Escritura constitui obrigações legalmente válidas, eficazes e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I e III do Código de Processo Civil;

### Tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais, societárias e regulatórias) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais relevantes para o exercício de suas atividades, estando todas elas plenamente válidas e em vigor, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;

### Cumpre, assim como suas controladas, leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por aqueles que estejam sendo contestados de boa-fé no âmbito judicial ou administrativo;

### Os documentos e informações fornecidos no âmbito da Emissão são corretos, verdadeiros, completos e precisos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora;

### No melhor do seu conhecimento, não há, na data de assinatura desta Escritura, qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que possa vir a afetar de forma adversa e material a capacidade da Emissora de cumprir com suas obrigações previstas nesta Escritura, senão àquela(s) já apresentada(s);

### As demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Emissora referentes aos exercícios sociais findos em 2020 são verdadeiras, completas, consistentes e corretas em todos os aspectos na data em que foram preparadas, refletem, de forma clara e precisa, a posição financeira e patrimonial, os resultados, operações e fluxos de caixa da Emissora no período, e até a data de assinatura da presente Escritura (a) não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, (b) não houve qualquer operação material relevante envolvendo a Emissora fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Emissora, (c) não houve qualquer aumento substancial do endividamento da Emissora;

### Não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da sua situação econômico-financeira ou jurídica;

### Tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por sua livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

### Está em dia com pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;

### Cumpre, bem como faz com que suas controladas cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, na medida em que (i) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (ii) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação no âmbito desta Escritura; e (iii) 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;

### Na presente data, no melhor do seu conhecimento, inexiste violação ou indício de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as leis anticorrupção, pela Emissora ou suas controladas;

### No melhor do seu conhecimento, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação, em suas condições financeiras ou em suas atividades, que possam afetar a capacidade da Emissora de cumprir com suas obrigações previstas nesta Escritura;

### Não há fatos relativos à Emissora e/ou às Debêntures que, até a Data de Emissão, não tenham sido divulgados à Securitizadora, cuja omissão, no contexto da Emissão, faça com que alguma declaração desta Escritura seja enganosa, incorreta ou inverídica; e

### Conhece e aceita todos os termos da emissão pública dos CRI, conforme previsto nos Documentos da Operação.

## CLÁUSULA SÉTIMA – DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

### Os titulares das Debêntures poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Debenturistas, presencial ou virtual, de acordo com o disposto no Artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares das Debêntures (“Assembleia Geral de Debenturistas”).

### A Assembleia Geral de Debenturistas poderá ser convocada pela Emissora ou por titulares das Debêntures que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures.

### A convocação da Assembleia Geral de Debenturistas se dará mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos Jornais de Publicação da Emissora, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura. Restará dispensada a publicação de editais de convocação e demais anúncios, conforme o disposto no Artigo 124, §4º, da Lei das Sociedades por Ações, tendo em vista a presença da totalidade dos titulares das Debêntures, nos termos do Artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações.

### Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

### A Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias a contar da data da última das 3 (três) publicações do respectivo edital relativo à primeira convocação ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à segunda convocação.

### A Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares das Debêntures que representem 50% (cinquenta por cento) mais uma, no mínimo, e, em segunda convocação, com qualquer quórum.

### Independentemente das formalidades previstas acima, será considerada regular a assembleia geral a que comparecerem todos os titulares de Debêntures, presencial ou virtualmente.

### Cada Debênture conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de Debêntures ou não.

### Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturistas, exceto quando formalmente solicitado pela Securitizadora ou por qualquer Titular dos CRI, hipótese em que será obrigatória.

### A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao titular de Debêntures eleito pelos titulares de Debêntures presentes.

### Após a emissão dos CRI, somente após orientação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, de acordo com os procedimentos previstos no Termo de Securitização, o titular das Debêntures poderá exercer seu direito de voto e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, sendo que a decisão tomada pelos Titulares dos CRI vinculará a Assembleia Geral de Debenturistas. Caso (i) a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI não seja instalada ou (ii) ainda que instalada não haja quórum para deliberação da matéria em questão, o titular das Debêntures deverá convocar nova Assembleia Geral dos Titulares dos CRI até que se atinja o quórum necessário.

### Exceto se de outra forma estabelecido nesta Escritura, as deliberações serão tomadas por debenturistas que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma, das Debêntures em circulação, em primeira ou em segunda convocações.

### As deliberações em Assembleia Geral de Debenturistas convocadas pela Emissora e que impliquem (i) na alteração da remuneração, exceto em caso de majoração, ou amortização das Debêntures, ou de suas datas de pagamento, (ii) na alteração da Data de Vencimento das Debêntures, (iii) na alteração ou quaisquer outras deliberações relativas aos eventos de Vencimento Antecipado das Obrigações Garantidas, (iv) em alterações em qualquer quórum de deliberação das Assembleias Gerais previsto nesta Escritura, nos termos desta Cláusula Sétima, dependerão de aprovação de 100% (cem por cento) dos votos favoráveis das Debêntures, em qualquer convocação, observadas as instruções dos Titulares dos CRI deliberadas em assembleia geral dos Titulares dos CRI.

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

### Fica desde já certo e ajustado que os titulares das Debêntures somente poderão se manifestar por meio de Assembleia Geral de Debenturistas, conforme instruídos pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral dos Titulares dos CRI, a ser realizada de acordo com o Termo de Securitização.

## CLÁUSULA OITAVA – DAS NOTIFICAÇÕES

### Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Se para a Emissora:

**SUGOI S.A.**

Avenida Chedid Jafet, nº 222, 5º andar, Cj. 52, Bloco C

CEP: 04551-065, São Paulo/SP

Telefone: (11) 5904-6400

E-mail: felipe.tavares@sugoisa.com.br e tiago.mackey@sugoisa.com.br

Se para a Debenturista:

**TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Bandeira Paulista, nº 600, Cj. 44, Itaim Bibi

CEP: 04532-001, São Paulo/SP

Telefone: (11) 4115-8700

E-mail: ri@grupotravessia.com e operacoes@grupotravessia.com

Se para os Garantidores:

**RONALDO YOSHIO AKAGUI**

Avenida Chedid Jafet, nº 222, 5º andar, Cj. 52, Bloco C, Sala B1

CEP: 04551-065, São Paulo/SP

Telefone: (11) 5904-6400

E-mail: felipe.tavares@sugoisa.com.br e tiago.mackey@sugoisa.com.br

**THIAGO DE OLIVEIRA ANDRADE PAZINATTO**

Avenida Chedid Jafet, nº 222, 5º andar, Cj. 52, Bloco C, Sala B1

CEP: 04551-065, São Paulo/SP

Telefone: (11) 5904-6400

E-mail: felipe.tavares@sugoisa.com.br e tiago.mackey@sugoisa.com.br

**SUGOI RESIDENCIAL VI SPE LTDA.**

Avenida Chedid Jafet, nº 222, 5º andar, Cj. 52, Bloco C, Sala D10

CEP: 04551-065, São Paulo/SP

Telefone: (11) 5904-6400

E-mail: felipe.tavares@sugoisa.com.br e tiago.mackey@sugoisa.com.br

**SUGOI RESIDENCIAL XXII SPE LTDA.**

Avenida Chedid Jafet, nº 222, 5º andar, Cj. 52, Bloco C, Sala D31

CEP: 04551-065, São Paulo/SP

Telefone: (11) 5904-6400

E-mail: felipe.tavares@sugoisa.com.br e tiago.mackey@sugoisa.com.br

### As comunicações referentes a esta Escritura serão consideradas entregues (i) quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio ou ainda por telegrama enviado aos endereços acima; e (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os originais serão encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem.

## CLÁUSULA NONA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

### Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a qualquer uma das partes da presente Escritura, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

### A presente Escritura é parte de uma operação estruturada, de forma que os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos nesta Escritura são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação. Todos os termos no singular definidos neste instrumento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante quando empregadas nesta Escritura, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a esta Escritura como um todo e não a uma disposição específica deste instrumento. Referências a cláusula, sub-cláusula, adendo e anexo estão relacionadas a esta Escritura a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui definidos.

### A presente Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula Segunda acima, obrigando as partes por si e seus sucessores.

### Caso qualquer das disposições desta Escritura venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

### A presente Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nelas encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 536 e seguintes do Código de Processo Civil, sem que isso signifique renúncia a qualquer outra ação ou providência, judicial ou não, que objetive resguardar direitos decorrentes da presente Escritura.

### Os prazos estabelecidos na presente Escritura serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

### As Partes concordam que qualquer alteração à presente Escritura, assim como aos demais Documentos da Operação, após a emissão dos CRI dependerá de prévia e expressa aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral, sendo certo, todavia, será dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares de CRI deste Termo e sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas, (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 (iv.a) não representem prejuízo aos Titulares de CRI ou afetem o fluxo dos Créditos Imobiliários, e (iv.b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI.

### Para os fins da Escritura, todas as decisões a serem tomadas pela Securitizadora dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, salvo: (i) se disposto de modo diverso conforme previsto nos documentos da Oferta Pública Restrita, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização; e (ii) pelas autorizações expressamente conferidas à Securitizadora no âmbito da Escritura e que não sejam conflitantes com o que deve ser previamente aprovado pelos Titulares dos CRI. Em caso de ambiguidade, prevalecerá a aprovação dos Titulares dos CRI.

### As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, reconhecendo, portanto, a validade da formalização da presente Escritura pelos referidos meios.

## CLÁUSULA NONA – DA LEI E FORO

* 1. Legislação Aplicável: Esta Escritura será regida e interpretada de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.
  2. Foro: Fica eleito o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas oriundas ou relacionadas com esta Escritura.

Este instrumento é celebrado eletronicamente pelas Partes e por duas testemunhas, que o assinam de forma digital. Assim, em vista das questões relativas à formalização eletrônica desta Escritura, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

São Paulo/SP, 02 de julho de 2021.

*[assinaturas na próxima página]*

*[o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco]*

*(Página de Assinaturas 1 de 2 da Escritura Particular da Quarta Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, com Garantia Real, Fiduciária e Fidejussória, para Colocação Privada, da Sugoi S.A., celebrada em 02 de julho de 2021.)*

**SUGOI S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| RONALDO YOSHIO AKAGUI | FELIPE TAVARES DE BARROS |
| CPF: 294.538.768-95 | CPF: 217.144.198-43 |
| RG: 35.227.358-6 SSP/SP | RG: 30.439.441-5 SSP/SP |

**TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| VINICIUS BERNARDES BASILE SILVEIRA STOPA |
| CPF: 218.718.568-09  RG: 30.393.860-2 SSP/SP |

**SUGOI RESIDENCIAL VI SPE LTDA.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| RONALDO YOSHIO AKAGUI | FELIPE TAVARES DE BARROS |
| CPF: 294.538.768-95 | CPF: 217.144.198-43 |
| RG: 35.227.358-6 SSP/SP | RG: 30.439.441-5 SSP/SP |

**SUGOI RESIDENCIAL XXII SPE LTDA.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| RONALDO YOSHIO AKAGUI | FELIPE TAVARES DE BARROS |
| CPF: 294.538.768-95 | CPF: 217.144.198-43 |
| RG: 35.227.358-6 SSP/SP | RG: 30.439.441-5 SSP/SP |

*(Página de Assinaturas 2 de 2 da Escritura Particular da Quarta Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, com Garantia Real, Fiduciária e Fidejussória, para Colocação Privada, da Sugoi S.A., celebrada em 02 de julho de 2021.)*

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

**RONALDO YOSHIO AKAGUI**

CPF: 294.538.768-95

RG: 35.227.358-6 SSP/SP

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

**THIAGO DE OLIVEIRA ANDRADE PAZINATTO**

CPF: 264.247.198-57

RG: 245235000 SSP/SP

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

**FLAVIA COSTA AKAGUI**

CPF: 326.859.518-90

RG: 426208195 SSP/SP

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

**PATRICIA SANCHEZ CASARIEGO PAZINATTO**

CPF: 279.585.798-70

RG: 234665464 SSP/SP

**TESTEMUNHAS**:

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ERIK FABIANO ESTELA AMORIM | SANDRA APARECIDA GOMES |
| CPF: 215.063.388-44 | CPF: 268-621.788-06 |
| RG: 29.370.354-1 SSP/SP | RG: 28.191.920-3 SSP/SP |

**ANEXO I**

**EMPREENDIMENTOS**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Empreendimento** | **Cartório** | **Matrícula** | **Endereço** | **Possui Habite-se?** | **Valor estimado de recursos da emissão a serem alocados no imóvel lastro (R$)** | **Percentual do Valor Global** | **Montante de recursos destinados aos Empreendimentos decorrentes de outras fontes de recursos** | **Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?** |
| Sugoi Residencial VI  Sugoi Residencial XXII | 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP | Terreno de 49.514,00m² oriundo do desmembramento da área do imóvel registrado sob a Matrícula 115.064 | Avenida dos Estados, s/nº, altura do nº 4.655, Vila Curuçá, Santo André/SP | Não | R$ 30.000.000,00 | 100% | zero | Não |

**CRONOGRAMA DE DESPESAS FUTURAS COM AS OBRAS E O PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR DO PREÇO DE AQUISIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS OBJETO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DAS DEBÊNTURES**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Imóvel Lastro** | **Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (Destinação Futura) (R$)** | **CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)** | | |
| **(RGI/ENDEREÇO)** | **2** | **1** | **2** |
| **S** | **S** | **S** |
| **2021** | **2022** | **2022** |
| **R$** | **R$** | **R$** |
| Avenida dos Estados, s/nº, altura do nº 4.655, Vila Curuçá, Santo André/SP | R$ 19.833.333,33 | 7.292 | 4.393 | 8.149 |

## ANEXO II

**MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES**

|  |
| --- |
| **SUGOI S.A.**  CNPJ nº 13.584.310/0001-42  NIRE 35.300.489.276  **BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DA 4ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, FIDUCIÁRIA E FIDEJUSSÓRIA EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SUGOI S.A.**   1. **Características da Emissão**: Oferta privada de distribuição de 30.000 (trinta) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, fiduciária e fidejussória em série única, da 4ª (quarta) Emissão da **SUGOI S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM - Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, 5º andar, Cj. 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.584.310/0001-42, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.489.276, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Debêntures” e “Emissora”, respectivamente), todas nominativas e escriturais, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) cada na Data de Emissão definida na *Escritura Particular da Quarta Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, com Garantia Real, Fiduciária e Fidejussória, para Colocação Privada, da Sugoi S.A.,* celebrada em 02 de julho de 2021 (“Escritura”). 2. **Qualificação do Subscritor**: **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, nº 600, Cj. 44, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo assinados (“Subscritor”). 3. **Quantidade de Debêntures Subscritas**: 30.000 (trinta) Debêntures. 4. **Valor total a ser pago pelas Debêntures**: R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais). 5. **Forma de Integralização e Pagamento**: As Debêntures serão integralizadas conforme previsto na Cláusula4.5 da Escritura, por meio de transferência para a conta corrente nº 32330-4, agência nº 8499, do Banco nº 241 – Banco Itaú, após a satisfação das Condições Precedentes, conforme definidas na Escritura.   Por fim, o Subscritor declara-se ciente e de acordo com todas as características e condições da Debêntures, tendo recebido, lido e entendido a Escritura antes da celebração do presente Boletim de Subscrição.  São Paulo/SP, 02 de julho de 2021.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**  *Subscritor*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **SUGOI S.A.**  *Emissora* |

**ANEXO III**

**CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DAS DEBÊNTURES**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Período** | **Data** | **Pagamento de Juros** | **Amortização % do residual** |
| 1 | 19/07/2021 | Sim | 0,0000% |
| 2 | 17/08/2021 | Sim | 0,0000% |
| 3 | 17/09/2021 | Sim | 0,0000% |
| 4 | 19/10/2021 | Sim | 0,0000% |
| 5 | 17/11/2021 | Sim | 0,0000% |
| 6 | 17/12/2021 | Sim | 0,0000% |
| 7 | 18/01/2022 | Sim | 0,0000% |
| 8 | 17/02/2022 | Sim | 0,0000% |
| 9 | 17/03/2022 | Sim | 0,0000% |
| 10 | 19/04/2022 | Sim | 0,0000% |
| 11 | 17/05/2022 | Sim | 0,0000% |
| 12 | 20/06/2022 | Sim | 0,0000% |
| 13 | 19/07/2022 | Sim | 0,0000% |
| 14 | 17/08/2022 | Sim | 0,0000% |
| 15 | 19/09/2022 | Sim | 0,0000% |
| 16 | 18/10/2022 | Sim | 0,0000% |
| 17 | 17/11/2022 | Sim | 0,0000% |
| 18 | 19/12/2022 | Sim | 0,0000% |
| 19 | 17/01/2023 | Sim | 2,3810% |
| 20 | 17/02/2023 | Sim | 2,4390% |
| 21 | 17/03/2023 | Sim | 2,5000% |
| 22 | 18/04/2023 | Sim | 2,5641% |
| 23 | 17/05/2023 | Sim | 2,6316% |
| 24 | 19/06/2023 | Sim | 2,7027% |
| 25 | 18/07/2023 | Sim | 2,7778% |
| 26 | 17/08/2023 | Sim | 2,8571% |
| 27 | 19/09/2023 | Sim | 2,9412% |
| 28 | 17/10/2023 | Sim | 3,0303% |
| 29 | 17/11/2023 | Sim | 3,1250% |
| 30 | 19/12/2023 | Sim | 3,2258% |
| 31 | 17/01/2024 | Sim | 3,3333% |
| 32 | 19/02/2024 | Sim | 3,4483% |
| 33 | 19/03/2024 | Sim | 3,5714% |
| 34 | 17/04/2024 | Sim | 3,7037% |
| 35 | 17/05/2024 | Sim | 3,8462% |
| 36 | 18/06/2024 | Sim | 4,0000% |
| 37 | 17/07/2024 | Sim | 4,1667% |
| 38 | 19/08/2024 | Sim | 4,3478% |
| 39 | 17/09/2024 | Sim | 4,5455% |
| 40 | 17/10/2024 | Sim | 4,7619% |
| 41 | 19/11/2024 | Sim | 5,0000% |
| 42 | 17/12/2024 | Sim | 5,2632% |
| 43 | 17/01/2025 | Sim | 5,5556% |
| 44 | 18/02/2025 | Sim | 5,8824% |
| 45 | 18/03/2025 | Sim | 6,2500% |
| 46 | 17/04/2025 | Sim | 6,6667% |
| 47 | 19/05/2025 | Sim | 7,1429% |
| 48 | 17/06/2025 | Sim | 7,6923% |
| 49 | 17/07/2025 | Sim | 8,3333% |
| 50 | 19/08/2025 | Sim | 9,0909% |
| 51 | 17/09/2025 | Sim | 10,0000% |
| 52 | 17/10/2025 | Sim | 11,1111% |
| 53 | 18/11/2025 | Sim | 12,5000% |
| 54 | 17/12/2025 | Sim | 14,2857% |
| 55 | 19/01/2026 | Sim | 16,6667% |
| 56 | 19/02/2026 | Sim | 20,0000% |
| 57 | 17/03/2026 | Sim | 25,0000% |
| 58 | 17/04/2026 | Sim | 33,3333% |
| 59 | 19/05/2026 | Sim | 50,0000% |
| 60 | 17/06/2026 | Sim | 100,0000% |

**ANEXO IV**

**DESPESAS REEMBOLSÁVEIS E DESPESAS DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Descrição** | **Data** | **Informações do Pagador** | **Recebedor** | **Nº TED** | **Valor** |
| Aquisição de terreno | 26/02/2021 | SUGOI RESIDENCIAL VI SPE LTDA | MZM PARTICIPAÇÕES LTDA | 4C297A9EE645D5C48A207CB47D77E46D61C14B24 | R$ 3.000.000,00 |
| Aquisição de terreno | 06/05/2021 | SUGOI RESIDENCIAL VI SPE LTDA | JESSICA LUISA WOOLCOTT SOFIO | 7D136C3187A5DEAB61C7BC4EAD245F49BB9E1E27 | R$ 7.000.000,00 |
| Aquisição de terreno | 11/06/2021 | SUGOI RESIDENCIAL VI SPE LTDA | JESSICA LUISA WOOLCOTT SOFIO | 145EBAAD2687D62D069C2B74AD05D4B1C7844BEF | R$ 166.666,67 |
| **Total** | **-** | **-** | **-** | **-** | **R$ 10.166.666,67** |

**ANEXO V**

**MINUTA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL**

### INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

## I – PARTES:

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, as partes:

- na qualidade de fiduciantes:

**SUGOI RESIDENCIAL VI SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.183.679/0001-60, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Chedid Jafet, nº 222, Bloco C, Cj. 52, Sala D10, Vila Olímpia, CEP 04551-065, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Sugoi VI”); e

**SUGOI RESIDENCIAL XXII SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.639.993/0001-03, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Chedid Jafet, nº 222, Bloco C, Cj. 52, Sala D31, Vila Olímpia, CEP 04551-065, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Sugoi XXII” e, quando mencionada em conjunto com a Sugoi VI, “Fiduciantes”);

- na qualidade de fiduciária:

**TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, nº 600, Cj. 44, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social (“Fiduciária”);

(sendo as Fiduciantes e a Fiduciária doravante designadas, em conjunto, como “Partes” e, individualmente, como “Parte”);

e, ainda, na qualidade de interveniente anuente:

**SUGOI S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM - Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, 5º andar, Cj. 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.584.310/0001-42, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Devedora”).

## II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1. as Fiduciantes são proprietárias dos imóveis objeto das Matrículas nºs [•] e [•] do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP (“Imóvel”), sobre os quais serão implementados 2 (dois) projetos de Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP, a serem desenvolvidos em terreno de 49.514,00m² oriundo do desmembramento da área do imóvel objeto da Matrícula nº 115.064 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP, conforme melhor descrito e caracterizado no **Anexo I** ao presente Contrato (“Empreendimentos”);
2. a Devedora emitiu 30.000 (trinta mil) debêntures, no valor total de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), em série única (“Debêntures”), de acordo com os termos e condições definidos na *Escritura Particular da Quarta Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, com Garantia Real, Fiduciária e Fidejussória, para Colocação Privada, da Sugoi S.A.* celebrado, em 02 de julho de 2021, entre a Devedora e a Fiduciária (“Escritura de Emissão de Debêntures”), as quais foram subscritas pela Fiduciária;
3. em decorrência da emissão das Debêntures, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, a pagar à Fiduciária, na qualidade de debenturista, os valores previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a obrigação de pagamento do valor nominal unitário atualizado e da remuneração, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (“Créditos Imobiliários”);
4. a Fiduciária emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliária (“CCI”), por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Com Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*, celebrado entre a Fiduciária, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, Itaim Bibi, CEP04534-004, na qualidade de instituição custodiante (“Instituição Custodiante”), e a Devedora, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;
5. como premissa para a emissão das Debêntures, ficou estabelecido que os referidos Créditos Imobiliários serão vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 60ª Série da 1ª Emissão da Fiduciária (“CRI”);
6. os CRI serão emitidos conforme o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 60ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.* (“Termo de Securitização”) a ser celebrado entre a Fiduciária e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** (acima qualificada), na qualidade de agente fiduciário dos CRI;
7. como forma de garantia: **(i)**da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor total de principal de **R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais)**, acrescido da Remuneração, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, Prêmio, amortizações, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Debêntures, e **(ii)** de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pela Sugoi e/ou pelos garantidores, nos termos dos Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”), as Fiduciantes outorgam, por meio deste instrumento, a alienação fiduciária do Imóvel em favor da Fiduciária (“Alienação Fiduciária de Imóvel”);
8. as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé; e
9. exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados em maiúsculo e não definidos terão o significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação. Todas as referências contidas neste Contrato a quaisquer outros contratos ou documentos deverão ser consideradas como referências a tais instrumentos conforme alterados, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor.

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

**III – CLÁUSULAS:**

##### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

* 1. Objeto: Em garantia do pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes alienam fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre o Imóvel, em sua integralidade, bem como todas as suas acessões e benfeitorias, conforme descrito e caracterizado no **Anexo I** ao presente instrumento.
  2. Transferência da Propriedade Fiduciária: A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, na forma da Cláusula 1.1 acima, operar-se-á com o registro deste Contrato no Oficial de Registro de Imóvel competente, com a consequente averbação do ônus na matrícula e subsistirá até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas.
  3. Da Condição Resolutiva e Outorga das Garantias Substitutivas: As Partes estabelecem, nos termos do Art. 127 do Código Civil, que a presente garantia restará automaticamente resolvida, independentemente de deliberação pelos titulares dos CRI, restando o Imóvel liberado da presente garantia fiduciária, mediante adimplência dos seguintes eventos (“Liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel”):

1. Comunicação formal das Fiduciantes em conjunto com a Devedora, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, de que iniciará o desenvolvimento dos Empreendimentos sobre o Imóvel; e
2. Não tenha ocorrido e não esteja em curso de verificação de ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado (Automático ou Não Automático), nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
   * 1. Enquanto não cumpridos todos os requisitos acima dispostos, a presente garantia fiduciária permanecerá íntegra e em vigor.
     2. Uma vez cumpridas as obrigações supra, a Fiduciária deverá, independentemente de deliberação pelos Titulares de CRI, outorgar o termo de baixa da Alienação Fiduciária de Imóvel, em até 10 (dez) dias corridos.
     3. Caso tenha ocorrido nos últimos 6 (seis) meses ou esteja em curso de verificação de ocorrência de qualquer evento de Vencimento Antecipado dos CRI Sugoi I (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures), a Liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel deverá ser aprovada pelos titulares dos CRI.
     4. A Alienação Fiduciária de Imóvel será liberada, mediante solicitação do termo de Liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel pela Emissora à Debenturista e apresentação de minuta do memorial de incorporação dos Empreendimentos. Ato seguinte, a Emissora apresentará o memorial de incorporação dos Empreendimentos para registro perante o Oficial de Registro de Imóveis competente. O memorial de incorporação dos Empreendimentos será registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente dentro de um prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da apresentação do termo de Liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel pela Debenturista à Emissora, sob pena de configuração de uma hipótese de Vencimento Antecipado Não Automática, nos termos da presente Escritura. O prazo poderá ser prorrogado por mais um único período de 30 (trinta) dias, desde que, a critério da Securitizadora, a Emissora comprove estar diligenciando o cumprimento das exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, dentro dos prazos legais.

##### CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

* 1. Obrigações Garantidas: Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

|  |
| --- |
| 1. **Emissão**: 1ª; 2. **Série(s)**: 60ª; 3. **Quantidade de CRI**: 30.000 (trinta mil); 4. **Valor Global da Série**: R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais); 5. **Valor Nominal Unitário**: R$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Integralização; 6. **Atualização Monetária**: não há; 7. **Remuneração**: A Remuneração será equivalente 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, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 6,25% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de acordo com a seguinte fórmula; 8. **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização**: De acordo com a tabela constante do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, observadas as hipóteses de amortização e resgate antecipado das Debêntures; 9. **Periodicidade de Pagamento da Remuneração**: Mensalmente, observada a tabela constante do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures; 10. **Prêmio**: Prêmio de Antecipação Facultativa e Prêmio de Antecipação do Principal; 11. **Regime Fiduciário**: Sim; 12. **Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição e Negociação**: B3; 13. **Data de Emissão**: 02 de julho de 2021; 14. **Local de Emissão**: São Paulo – SP; 15. **Data de Vencimento Final**: 17 de junho de 2026; 16. **Prazo de vencimento**: 1811 (mil oitocentos e onze) dias; 17. **Taxa de Amortização**: De acordo com a tabela de amortização constante do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures; 18. **Garantias**: Em conjunto: o Fundo de Reserva, a Fiança, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Alienação Fiduciária de Imóvel; 19. **Coobrigação da Emissora**: Não há; 20. **Carência do Principal**: O valor do principal será pago após uma carência de 18 (dezoito) meses; 21. **Subordinação**: O CRI será emitido em uma única série; 22. **Data do Primeiro Pagamento de Remuneração**: 19 de julho de 2021; 23. **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada**: 17 de janeiro de 2023; 24. **Forma**: Escritural. |

* 1. Demais Características: Sem prejuízo do disposto nos itens acima, as Obrigações Garantidas também estão perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão de Debêntures, para todos os fins e efeitos de direito.

### CLÁUSULA TERCEIRA – DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

* 1. Abrangência da Alienação Fiduciária de Imóvel: O Imóvel objeto da presente garantia fiduciária encontra-se devidamente descrito no **Anexo I** ao presente instrumento, e a presente garantia fiduciária abrange o referido Imóvel, bem como todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações nele já realizadas ou a serem realizadas.
  2. Instrumento de Aquisição: Em atendimento ao disposto no artigo 24, inciso IV, da Lei nº 9.514/97, a propriedade do Imóvel foi havida pelas Fiduciantes, por meio de (i) Escritura Pública de Venda e Compra de Imóvel, lavrada no [•]º Tabelião de Notas de [•], em [•]/[•]/[•], conforme registro [•] da matrícula nº [•] do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP; e (ii) Escritura Pública de Venda e Compra de Imóvel, lavrada no [•]º Tabelião de Notas de [•], em [•]/[•]/[•], conforme registro [•] da matrícula nº [•] do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP.
  3. Manutenção: As Fiduciantes comprometem-se a manter o Imóvel ora alienado fiduciariamente nos termos deste Contrato, em perfeito estado de segurança e utilização, se comprometendo a não praticar qualquer ato que possa dar causa a perda de tal Imóvel.
  4. Constituição da Propriedade Fiduciária: Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Oficial de Registro de Imóveis competente estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária possuidora indireta do Imóvel.
  5. Deterioração: Na hipótese de a Alienação Fiduciária de Imóvel deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, bem como tornar-se inábil ou imprópria para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes deverão substituir ou reforçar a garantia no prazo de 30 (trinta) dias, contados da comunicação da Fiduciária neste sentido. A Fiduciária poderá aceitar ou rejeitar a nova garantia ou o reforço apresentado pelas Fiduciantes, conforme orientação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI.
  6. Desapropriação: Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel ou de qualquer ato que implique na perda dele, a Fiduciária, como titular de garantia real sobre tal bem, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização devida, até o limite das Obrigações Garantidas, sendo certo que o valor da indenização ser pago diretamente na Conta Centralizadora. A desapropriação total ou parcial do Imóvel importará em uma hipótese de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas vinculadas aos Créditos Imobiliários nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme deliberação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI.
  7. Sub-rogação: Na hipótese da Cláusula 3.6 acima, ficará a Fiduciária automaticamente sub-rogada de todos e quaisquer valores que vierem a ser pagos em relação ao Imóvel, ficando, a Fiduciária, por este Contrato, de forma irrevogável e irretratável, investida dos poderes para receber os referidos valores, podendo praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido nesta cláusula, inclusive substabelecer, no todo ou em parte, os poderes que lhe são ora outorgados, sem prejuízo dos demais direitos e privilégios conferidos por este Contrato.
     1. Após a deliberação dos titulares de CRI descrita na Cláusula 3.6 acima, caso seja declarado o vencimento antecipado da dívida,, no dia do recebimento pela Fiduciária, ou por seu cessionário, da justa e prévia indenização, caso tal indenização seja: (a) superior ao valor total das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar será entregue às Fiduciantes no prazo de 02 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento do valor pela Fiduciária; ou (b) inferior ao valor total das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para as Fiduciantes.
     2. Caso o vencimento antecipado da dívida não seja aprovado pelos titulares de CRI na Assembleia de Titulares de CRI, os valores recebidos pela Fiduciária, ou por seu cessionário, em razão da indenização prévia e justa serão mantidos na Conta Centralizadora e sua utilização será feita em conformidade com a Ordem de Pagamentos da Escritura de Emissão de Debêntures.

* 1. Transmissão ou Oneração: As Fiduciantes não poderão, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, transmitir, onerar, ou permitir que sejam onerados, os direitos de que sejam titulares sobre do Imóvel, a não ser que obtenham prévia e expressa anuência da Fiduciária, conforme orientação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, e o terceiro adquirente assuma integralmente as obrigações previstas neste Contrato.
  2. Posse Direta: A posse direta de que ficam investidas as Fiduciantes manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se as Fiduciantes a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre ele ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária de Imóvel.
  3. Reembolso: Se a Fiduciária vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel, as Fiduciantes deverão reembolsá-la dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, os encargos moratórios previstos na Cláusula 2.1 acima.
  4. Comprovantes: A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à mensal e mediante aviso com 15 (quinze) dias de antecedência, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano.
  5. Retenção de Benfeitorias: Nos termos do § 4º do artigo 27da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.
  6. Termo de Quitação: No prazo de até 30 (trinta) dias a contar da efetiva liquidação das Obrigações Garantidas, a Fiduciária fornecerá, a requerimento da parte interessada, ou encaminhará para o endereço de correspondência das Fiduciantes, o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor das Fiduciantes equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o Valor da Dívida.
  7. Baixa do Registro: Para o cancelamento do registro da titularidade fiduciária e a consequente reversão da titularidade plena sobre o Imóvel a seu favor, as Fiduciantes deverão apresentar ao Serviço de Registro de Imóveis o competente termo de quitação ou termo de liberação de garantia, consolidando-se na pessoa das Fiduciantes a plena titularidade sobre do Imóvel.
  8. Registro: As Fiduciantes se obrigam, às suas expensas e em prazo não excedente a 30 (trinta) dias a contar da presente data ou data de celebração de eventual aditamento a este Contrato, a apresentar o comprovante do registro do presente Contrato bem como qualquer eventual aditamento nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, ficando certo, contudo, que a prenotação deste Contrato deverá ocorrer em até 05 (cinco) Dias Úteis a contar desta ou data de celebração de eventual aditamento a este Contrato.
     1. O prazo de 30 (trinta) dias de que trata a Cláusula 3.15 acima, poderá ser prorrogado por mais um único período de 30 (trinta) dias, desde que, a critério da Fiduciária, as Fiduciantes comprovem estar diligenciando o cumprimento das exigências apresentadas pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, dentro dos prazos legais, sendo certo que eventuais posteriores prorrogações de tal prazo dependerão de prévio comum acordo entre as Partes aqui signatárias.
     2. Ainda para fins de registro, as Fiduciantes apresentam, neste ato, as Certidões Negativas de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitidas conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, anexas a este instrumento na forma do **Anexo II**.

### 

### CLÁUSULA QUARTA – DA MORA E INADIMPLEMENTO

* 1. Mora: A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará, às Fiduciantes, a responsabilidade pelo pagamento do principal, dos encargos moratórios e penalidades e demais acessórios previstos nos respectivos instrumentos que formalizam a constituição das Obrigações Garantidas, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro.
  2. Excussão: Vencida e não paga, no todo ou em parte, qualquer parcela das Obrigações Garantidas, e desde que observado o prazo de cura de 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento pelas Fiduciantes de notificação realizada pela Fiduciária dando ciência da ocorrência de qualquer um dos eventos de Vencimento Antecipado previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Fiduciária poderá, a seu exclusivo critério, iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária de Imóvel através da intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97.
  3. Intimação: Observado o disposto na Cláusula 4.2 acima, as Fiduciantes serão intimadas para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias, mediante o pagamento das prestações vencidas e não pagas, bem como das que se vencerem até a data do efetivo pagamento, incluindo o valor de principal, os juros, a atualização monetária, as multas, os encargos moratórios, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, se houver.
  4. Cumprimento Parcial: O simples pagamento das Obrigações Garantidas, sem atualização monetária e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade das Fiduciantes de liquidar tais parcelas das Obrigações Garantidas, permanecendo as Fiduciantes em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.
  5. Procedimento de Intimação: O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

1. a intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
2. a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localiza o Imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos respectivos imóveis, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente por um representante legal das Fiduciantes;
3. a intimação será feita às Fiduciantes, a seu representante ou a procurador regularmente constituído;
4. se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou se furtar ao recebimento da intimação, tudo certificado pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, ou caso não seja encontrado após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel;
5. as Fiduciantes poderão efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo inciso “ii”, a entrega do cheque ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial do Serviço de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária do Imóvel.
   1. Purgação da Mora: Purgada a mora perante o Serviço de Registro de Imóveis, a presente Alienação Fiduciária de Imóvel se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial do Serviço de Registro de Imóveis entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo às Fiduciantes o pagamento das despesas de cobrança e intimação.
      1. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelas Fiduciantes juntamente com a primeira prestação que se vencer após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis competente.
   2. Configuração da Mora: O não pagamento de qualquer valor devido pelas Fiduciantes, depois de devidamente comunicada nos termos supra, bastará para a configuração da mora.
   3. Não Purgação: Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nas Cláusula acima, poderá a Fiduciária, com a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, requerer ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Fiduciária, a propriedade plena do Imóvel, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos no presente Contrato.
   4. Restituição da Posse: Nas hipóteses de consolidação da titularidade sobre o Imóvel, as Fiduciantes deverão restituir a sua posse sobre o Imóvel até o dia seguinte ao da consolidação da titularidade sobre tal direito em nome da Fiduciária.
   5. Pluralidade de Garantias: Considerando que a presente Alienação Fiduciária de Imóvel é constituída sem prejuízo de outras garantias constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, as Partes desde já acordam que caberá única a exclusivamente à Fiduciária definir a ordem de excussão das garantias constituídas, renunciando as Fiduciantes expressamente a qualquer eventual benefício de ordem de cobrança e excussão a que teria direito.
   6. Demais Obrigações: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, as Fiduciantes obrigam-se a:

1. obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias, governamentais e de terceiros, necessárias para a validade ou exequibilidade deste Contrato;
2. manter este Contrato existente, válido, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, de acordo com os termos dos documentos que estabelecem as Obrigações Garantidas, e contabilizar esta Alienação Fiduciária de Imóvel na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;
3. seu exclusivo custo e despesas, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos, incluindo aditamentos, que evidenciam a válida e eficaz constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel (“Documentos Comprobatórios”), e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para (i) proteger o Imóvel, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;

1. mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária na qual declare que ocorreu e/ou persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes deverão cumprir todas as instruções por escrito emanadas da Fiduciária para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel aqui constituída;

1. manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e o Imóvel livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza;

1. manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias (i) à assinatura deste Contrato; e (ii) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;

1. não ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, onerar ou de qualquer outra forma alienar o Imóvel em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária. As Fiduciantes estão desde já autorizadas pela Fiduciária a locar o Imóvel a terceiros;

1. permanecer na posse e guarda dos Documentos Comprobatórios, assumindo, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil Brasileiro, o encargo de fiel depositária dos Documentos Comprobatórios, obrigando-se a bem custodiá-los, guardá-los, conservá-los, a exibi-los ou entregá-los, conforme o caso, à Fiduciária e/ou ao juízo competente, quando solicitados, dentro do prazo que lhe for razoavelmente determinado pela Fiduciária e/ou pelo juízo competente, assim como fornecer todas as informações relativas a ela solicitadas pela Fiduciária;

1. defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, o Imóvel e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada da ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pelas Fiduciantes;

1. obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais relacionadas exclusivamente às Fiduciantes, exigidas (i) para a validade ou exequibilidade dos Documentos da Operação (conforme definidos nos Termos de Securitização); (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iii) para a continuidade das suas operações;
2. pagar e cumprir tempestivamente todas as obrigações impostas por lei, contrato ou convenção, inclusive as tributárias, relativas ao Imóvel, exceto por aquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial, ou desde que obtido efeito suspensivo e/ou tenha sido apresentada garantia em juízo, conforme o caso;
3. pagar e cumprir tempestivamente todas as obrigações condominiais, relativas ao Imóvel;
4. tratar qualquer sucessor da Fiduciária como se fosse signatário original deste Contrato e dos demais documentos que estabelecem as Obrigações Garantidas, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Fiduciária nos termos dos documentos que estabelecem as Obrigações Garantidas;
5. cumprir e fazer com que qualquer sociedade direta ou indiretamente controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) (“Controlada”), e seus empregados, seus administradores, seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício das Fiduciantes), cumpram, quaisquer leis ou regulamentos nacionais e dos países onde pratica suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis nº 9.613, de 03 de março de 1998 e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alteradas, e o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, e, desde que aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1997* e o *UK Bribery Act 2010* ("Leis Anticorrupção"), devendo: (a) se abster de praticar atos em violação às Leis Anticorrupção, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (b) adotar as providências necessárias para que as Fiduciantes, suas Controladas, seus empregados, seus administradores e seus eventuais subcontratados abstenham-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse ou para benefício das Fiduciantes e/ou suas Controladas, exclusivo ou não, conforme o caso; e (c) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato praticado por qualquer das pessoas citadas neste item que viole as Leis Anticorrupção, comunicar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, à Fiduciária;
6. dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
7. não praticar qualquer ato que possa, direta ou indiretamente, prejudicar, restringir ou afetar negativamente, por qualquer forma, quaisquer direitos previstos neste Contrato ou na legislação aplicável; e
8. autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar o Imóvel e toda a documentação a ele relacionada, mediante notificação enviada com antecedência de 10 (dez) Dias Úteis, com indicação expressa do horário da visita.
   1. Declarações Recíprocas: Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte que:
9. possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
10. tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste Contrato;
11. este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato;
12. a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (iii) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida; (iv) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (v) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;
13. está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a elas de boa-fé e com lealdade;
14. os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
15. os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome das Partes as obrigações aqui estabelecidas;
16. todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil Brasileiro;
17. foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
18. as declarações e garantias prestadas neste Contrato são, na data deste Contrato, verdadeiras e materialmente corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia; e
19. as discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa.
    1. Declarações das Fiduciantes: Sem prejuízo das declarações acima, adicionalmente, as Fiduciantes, declaram e garantem à Fiduciária, nesta data, que:
20. estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
21. não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento das Fiduciantes, que possa vir a causar impacto adverso relevante nas Fiduciantes ou em sua condição financeira, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pelas Fiduciantes e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais as Fiduciantes possuam provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
22. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pelas Fiduciantes de suas obrigações nos termos do presente Contrato, exceto pelo registro da garantia ora constituída no competente Cartório de Registro de Imóveis;
23. está em cumprimento das leis e regulamentos ambientais a ela aplicáveis, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pelas Fiduciantes e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais as Fiduciantes possuam provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
24. não omitiram, ou omitirão nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Fiduciária ou dos Titulares de CRI;
25. todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Fiduciária ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram pagos em conformidade com a legislação aplicável, exceto com relação àqueles que estejam sendo contestados de boa-fé pelas Fiduciantes e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais as Fiduciantes possuam provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
26. os documentos e informações fornecidos pelas Fiduciantes à Fiduciária são verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos;
27. possuem, assim como suas Controladas, válidas, regulares e em vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto com relação àquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé pelas Fiduciantes e para os quais tenham sido obtidos efeitos suspensivos ou para os quais as Fiduciantes possuam provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
28. inexiste, inclusive em relação às Controladas, controladores e coligadas, (i) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (ii) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (A) que possa causar um impacto adverso relevante nas Fiduciantes; ou (B) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar negativamente este Contrato;
29. estão em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, relativamente ao Imóvel;
30. não pesam sobre o Imóvel quaisquer pendências perante autoridade governamental, relacionadas à legislação de uso e ocupação do solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, potencial construtivo, contrapartida à concessão de potencial construtivo; parcelamento de solo, código de obras, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao voo e saúde pública;
31. não há pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que possam colocar em risco o Imóvel ou a capacidade de cumprimento, pelas Fiduciantes, de suas obrigações decorrentes deste instrumento;
32. cumprem e fazem com que suas Controladas, seus empregados, seus administradores e seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício das Fiduciantes), cumpram as Leis Anticorrupção na medida em que (i) se abstêm de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (ii) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, à Fiduciária; e
33. o Imóvel encontra-se totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames, exceto por aqueles decorrentes da operação de emissão dos CRI.

* + 1. As declarações prestadas pelas Fiduciantes neste Contrato são válidas e as Fiduciantes envidarão seus melhores esforços para mantê-las válidas até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula, as Fiduciantes obrigam-se a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis a Fiduciária caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 4.13 acima, tornem-se inverídicas, incorretas, incompletas ou inválidas.

**CLÁUSULA QUINTA – DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL**

* 1. Leilão: Uma vez consolidada a titularidade do Imóvel em nome da Fiduciária, em razão da não purgação da mora, nos termos e prazos da Cláusula 4.2 acima, estas deverão, conjunta ou separadamente, ser alienadas pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita:

1. a alienação far-se-á sempre extrajudicialmente, por leilão público;
2. o primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade útil em nome da Fiduciária, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão pelo Valor do Imóvel (conforme definido na Cláusula 6.1 abaixo) ou pelo valor venal do imóvel utilizado para fins de cálculo do imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, caso este último seja maior que o Valor do Imóvel (conforme definido na Cláusula 6.1 abaixo);
3. não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor do Imóvel ou ao valor venal do Imóvel utilizado para fins de cálculo do imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, caso este último seja maior que o Valor do Imóvel, conforme alínea “b” acima, o Imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão público, pelo Valor da Dívida e das Despesas (conforme definidos na Cláusula 5.2 abaixo), tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514/97 e na Cláusula 5.2 abaixo;
4. os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel. As Fiduciantes serão comunicadas por simples correspondência remetida aos endereços constantes no preâmbulo deste Contrato, inclusive em seu endereço eletrônico, acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões;
5. a Fiduciária, já como titular plena, transmitirá a posse do Imóvel ao licitante vencedor.
   1. Conceitos: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:
6. “Valor do Imóvel” é aquele mencionado na Cláusula 6.1 abaixo, aí incluído o valor das benfeitorias e acessões;
7. “Valor da Dívida” é o equivalente à soma das seguintes quantias:
   1. valor percentual das Obrigações Garantidas que este Contrato representa atualizado monetariamente *pro rata die*, acrescido das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas, limitado ao valor de venda forçada do Imóvel, obtido a partir de laudo de avaliação a ser elaborado previamente à realização do primeiro Leilão por um dos Avaliadores Autorizados (definidos na Cláusula 6.1 abaixo) selecionado pela Fiduciária;
   2. despesas, serviços e utilidades referentes ao Imóvel, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão) e despesas condominiais, se for o caso;
   3. Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
   4. qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia às Fiduciantes;
   5. imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;
   6. custeio das benfeitorias necessárias, conforme definidas na legislação aplicável;
   7. despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária.
8. “Despesas” são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, nelas compreendidos, entre outros:
   1. os encargos e custas de intimação das Fiduciantes;
   2. os encargos e custas com a publicação de editais;
   3. a comissão do leiloeiro;
   4. empresa avaliadora de imóveis; e
   5. despesas comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, referente a eventuais custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato.
   6. Se superior ao Valor do Imóvel, a Fiduciária entregará às Fiduciantes a importância que sobejar, na forma adiante estipulada.
   7. Segundo Leilão: Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao Valor do Imóvel, será realizado segundo leilão.
   8. Procedimentos: No segundo leilão, observado o disposto na alínea “c” da Cláusula 5.1 acima:
9. será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior à soma do Valor da Dívida e das Despesas, na forma da legislação em vigor, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará às Fiduciantes a importância que sobejar, se for o caso, como disciplinado na Cláusula 5.6 abaixo;
10. poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, o maior lance oferecido, desde que inferior à soma do Valor da Dívida e das Despesas, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel, bem como as Obrigações Garantidas serão consideradas extintas, na proporção estabelecida na Cláusula 6.1 abaixo, e exonerada estará a Fiduciária da obrigação de restituição às Fiduciantes de qualquer quantia a que título for, observado o disposto na Cláusula 1.2 acima;
11. liquidadas ou extintas as Obrigações Garantidas e as demais despesas previstas nesta cláusula, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará às Fiduciantes o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor das Fiduciantes equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o Valor da Dívida.
12. Também serão extintas as Obrigações Garantidas, na proporção estabelecida na Cláusula 6.1 abaixo, e as demais despesas previstas na alínea “b” da Cláusula 5.4 acima, se no segundo leilão não houver licitante, hipótese em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel e disponibilizará às Fiduciantes o respectivo termo de quitação no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão, sob pena de multa em favor das Fiduciantes equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o Valor da Dívida.
    1. Sobejo: Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída às Fiduciantes, a Fiduciária enviará a diferença à conta corrente de titularidade das Fiduciantes nº 3154.003.905061-3, na Caixa Econômica Federal, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar do respectivo recebimento, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias.
    2. Direito de Preferência: Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado às Fiduciantes o direito de preferência para adquirir o Imóvel por preço correspondente ao Valor da Dívida e das Despesas somados ao valor correspondente ao imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, pagos para efeito da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também às Fiduciantes o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do Imóvel, inclusive custas e emolumentos.
    3. Reintegração de Posse: Observado o disposto na Cláusula 5.7 acima, em não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se as Fiduciantes cientes de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, observado que a Fiduciária compromete-se a manter as locações existentes em vigor, nos termos estabelecidos nos respectivos instrumento que as formalizam.

### CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO

* 1. Valor do Imóvel: As Partes convencionam que o valor inicial de venda do Imóvel (“Valor do Imóvel”), para fins de leilão, é de R$ [•] ([•]), conforme laudo de avaliação elaborado pela [•], datado de [•] de [•] de 2021. As Partes convencionam que, anualmente, no mês de dezembro de cada ano, o Valor do Imóvel será atualizado com base em um novo laudo de avaliação, sendo certo que tal obrigação passará a ser válida a partir de dezembro de 2022. Para realizar a atualização será contratada empresa especializada em avaliação imobiliária, dentre os seguintes avaliadores (“Avaliadores Autorizados”): CBRE Consultoria do Brasil Ltda ou Engebanc - Engenharia e Serviços Ltda, para determinar o valor de mercado do Imóvel, e este valor passará a ser o Valor do Imóvel.
     1. Caso o Valor do Imóvel definido nos termos da Cláusula 6.1 acima seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, este último será considerado como o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro leilão, nos termos da legislação aplicável.
     2. Não obstante o previsto na Cláusula 6.1 acima, fica estabelecido que, para fins de excussão da garantia, sempre será utilizado o último laudo de avaliação apresentado pela Devedora, não se aplicando uma nova atualização no momento da execução.
     3. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas das Fiduciantes, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado do(s) bem(s) dado(s) em garantia a qualquer momento, sem exigência de assembleia de titulares de CRI.

### CLÁUSULA SÉTIMA – DAS CONDIÇÕES GERAIS

* 1. Tolerância: A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste Contrato, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.
  2. Sucessão: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.
  3. Cessão: Este Contrato e os direitos e obrigações dele decorrentes não poderão ser cedidos ou de outra forma transferidos por qualquer Parte sem o consentimento prévio por escrito da outra Parte, e qualquer tentativa de cessão ou outra transferência sem tal consentimento será nula e inexequível.
  4. Novação: A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.
  5. Vinculação: As obrigações constituídas por esta Alienação Fiduciária de Imóvel são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promitentes-cessionários, herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.
  6. Despesas: As Fiduciantes respondem por todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária de Imóvel, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas, de Serviço de Registro de Imóveis e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a Oferta.

**7.6.1.** As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes da presente Alienação Fiduciária de Imóvel, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

* 1. Integração: Fica desde logo estipulado que a presente Alienação Fiduciária de Imóvel revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.
  2. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste instrumento deverão ser encaminhadas para os endereços abaixo, e serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos endereços abaixo, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

Se para as Fiduciantes:

**SUGOI RESIDENCIAL VI SPE LTDA.**

Avenida Chedid Jafet, nº 222, 5º andar, Cj. 52, Bloco C, Sala D10

CEP: 04551-065, São Paulo/SP

Telefone: (11) 5904-6400

E-mail: felipe.tavares@sugoisa.com.br e tiago.mackey@sugoisa.com.br

**SUGOI RESIDENCIAL XXII SPE LTDA.**

Avenida Chedid Jafet, nº 222, 5º andar, Cj. 52, Bloco C, Sala D31

CEP: 04551-065, São Paulo/SP

Telefone: (11) 5904-6400

E-mail: felipe.tavares@sugoisa.com.br e tiago.mackey@sugoisa.com.br

Se para a Fiduciária:

**TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Bandeira Paulista, nº 600, Cj. 44, Itaim Bibi

CEP: 04532-001, São Paulo/SP

Telefone: (11) 4115-8700

E-mail: ri@grupotravessia.com e operacoes@grupotravessia.com

Se para a Devedora:

**SUGOI S.A.**

Avenida Chedid Jafet, nº 222, 5º andar, Cj. 52, Bloco C

CEP: 04551-065, São Paulo/SP

Telefone: (11) 5904-6400

E-mail: felipe.tavares@sugoisa.com.br e tiago.mackey@sugoisa.com.br

**7.8.1.** Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados na Cláusula 7.8 acima. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem. As Partes obrigam-se a informar uma à outra, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes neste instrumento, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

* 1. Código Civil: Aplica-se à presente Alienação Fiduciária de Imóvel o disposto nos artigos 1.421, 1.425, 1.426, 1.435 e 1.436 do Código Civil.
  2. Mandato: As Fiduciantes, de forma irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, constituem a Fiduciária sua bastante procuradora, para receber, em benefício dos Titulares de CRI, todos os valores referentes a pagamentos e indenizações pagas pelo Poder Expropriante, pela seguradora e/ou por quem de direito, com relação ao Imóvel, aplicando tais valores na amortização ou quitação das Obrigações Garantidas, colocando o saldo, se houver, à disposição das Fiduciantes. A Fiduciária poderá, ainda, praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido nesta cláusula, inclusive substabelecer, no todo ou em parte, os poderes que lhe são ora outorgados.
  3. Aditamentos: Qualquer alteração a este instrumento, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada assembleia geral dos titulares dos CRI para deliberar a alteração deste instrumento, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 (Segmento CETIP UTVM); (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; ou (v) já permitidas expressamente neste instrumento e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens “(i)”, “(ii)”, “(iii)”, “(iv)” e “(v)” acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI.
  4. Anuência: As Fiduciantes e a Devedora comparecem neste Contrato para manifestar de forma irrevogável e irretratável a sua concordância plena com todos os termos desse instrumento, e ainda, para anuir expressamente com a transferência da titularidade fiduciária do Imóvel pelas Fiduciantes à Fiduciária.
  5. Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Fiduciária deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia geral de titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.
  6. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, “Dia Útil” Significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
  7. Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da Alienação Fiduciária de Imóvel ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.
  8. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil e 20 da Lei nº 10.931/04, conforme em vigor.
  9. Divergência: Em caso de dúvidas ou divergências de interpretação entre as disposições deste Contrato, da Debêntures e nos CRI, prevalecerá o disposto nas Debêntures e nos CRI.
  10. Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

**CLÁUSULA OITAVA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

* 1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.
  2. Foro: As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Este instrumento é celebrado eletronicamente pelas Partes e por duas testemunhas, que o assinam de forma digital. Assim, em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste Contrato, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

São Paulo/SP, [•] de junho de 2021.

*[assinaturas na próxima página]*

*[o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco]*

**ANEXO I**

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

**ANEXO II**

**CERTIDÃO**

**ANEXO VI**

**MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL DE VERIFICAÇÃO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

Período: [==]/[==]/[==] até [==]/[==]/[==]

**SUGOI S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, 5º andar, Cj. 52, Bloco C, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.584.310/0001-42, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Emissora”), em cumprimento ao disposto na *Escritura Particular da Quarta Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, com Garantia Real, Fiduciária e Fidejussória, para Colocação Privada, da Sugoi S.A.*, emitida pela Emissora em favor da **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.609.050/0001-64 (“Escritura” e “Debenturista”, respectivamente), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da Escrituraforam utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na Cláusula 3.5 da Escritura, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos anexos ao presente relatório:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Denominação do Empreendimento Imobiliário | Proprietário | Matrícula/  Cartório | Endereço | Status da Obra (%) | Destinação dos recursos/etapa do projeto: Construção – Incorporação, Infraestrutura, e Outros | Documento (Nº da Nota Fiscal) | Comprovante de pagamento | Percentual do recurso utilizado no semestre | Valor gasto no semestre |
| [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | [=] | % | R$ |
| Total destinado no semestre | | | | | R$ | | | | |
| Total acumulado destinado desde a data da emissão até a presente data | | | | | R$ | | | | |
| Valor Líquido da Oferta a destinar | | | | | R$ | | | | |
| Valor da Oferta | | | | | R$ | | | | |

A Emissora declara, ainda, que mantém o controle societário das sociedades desenvolvedoras dos Empreendimentos acima (“SPE Investidas”), conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as SPE Investidas até que comprovada, pela Emissora, a integral utilização da parcela do recurso destinado às SPE Investidas nos Empreendimentos.

Atenciosamente,

**SUGOI S.A.**

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