**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA SÉTIMA EMISSÃO DE DEBÊNTURES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM DUAS SÉRIES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.**

celebrado entre

**VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.**

*como Devedora,*

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*como Debenturista,*

**ALEXANDRE LAFER FRANKEL**

*como Fiador*

e

**VITACON ÁGATA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**,

**PERIDOTO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**,

*como Intervenientes Anuentes*

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

Datado de

2 de fevereiro de 2022

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

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA SÉTIMA EMISSÃO DE DEBÊNTURES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM DUAS SÉRIES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.**

Pelo presente instrumento particular,

**VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Haddock Lobo, 347 – 2º andar, Jardins, CEP 01414-001, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob nº 11.144.772/0001-13, neste ato representada por seu diretor abaixo assinado, nos termos de seu estatuto social registrado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.456.688 (“Devedora” ou “Companhia”);

Na qualidade de Fiador:

**ALEXANDRE LAFER FRANKEL**, cidadão brasileiro, casado no regime de separação de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 28.925.289-1-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob nº 269.120.538-0, com domicílio profissional na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Rua Haddock Lobo, 347 – 2º andar, Jardins, CEP 01414-001 (“Fiador”);

Na qualidade de debenturista:

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã nº 1.123, Andar 21, Conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora” ou “Debenturista”);

Na qualidade de intervenientes anuentes:

**VITACON ÁGATA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, 18º andar, Vila Olímpia, CEP 04.547-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o 29.556.463/0001-16, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35235168318 (“SPE Brooklin”); e

**PERIDOTO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, 18º andar, Vila Olímpia, CEP 04.547-004, inscrito no CNPJ/ME sob o 32.185.511/0001-11, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35235406928 (“SPE Domingos” e, quando em conjunto com a SPE Brooklin, as “SPEs”);

sendo a Devedora, o Fiador e a Debenturista doravante denominados, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”; vêm, por meio desta e na melhor forma de direito, firmar o presente “*Instrumento Particular de Escritura da Sétima Emissão de Debêntures, não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da* *Vitacon Participações S.A.*” (“Escritura”).

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído nesta Escritura, ainda que anteriormente ao seu uso.

Para fins desta Escritura, “Documentos da Operação” significam, em conjunto: (i) esta Escritura; (ii) o Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças (“Escritura de Emissão CCI”); (iii) o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 427ª e 428ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização; (iv) os Contratos de Garantia (conforme abaixo definido); (v) o “*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 427ª e 428ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização*” (“Contrato de Distribuição”); (vi) as declarações de veracidade a serem emitidas pela Securitizadora, pela Devedora e pelo Fiador; (vii) as declarações exigidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) por meio da Instrução nº 414, de 30 de dezembro de 2004 (“Instrução CVM 414”); (viii) os boletins de subscrição dos CRI (conforme abaixo definido); e (ix) os demais documentos relativos à Oferta Restrita.

# DAS AUTORIZAÇÕES

* 1. A presente Escritura é firmada pela Companhia com base na deliberação da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 2 de fevereiro de 2022 (“AGE da Devedora”), nos termos do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei 6.404/76”), a ser arquivada na JUCESP e publicada no “Diário do Comércio, Indústria e Serviços”, de acordo com o disposto no artigo 62, I, e no artigo 289 da Lei 6.404/76.
  2. A Alienação Fiduciária de Imóveis da SPE Brooklyn e Cessão Fiduciária de Recebíveis da SPE Brooklyn (ambas conforme definidas abaixo) são celebradas com base na deliberação da Reunião de Sócios da SPE Brooklyn realizada em 2 de fevereiro de 2022, a ser arquivada na JUCESP (“ARS SPE Brooklyn”).
  3. A Alienação Fiduciária de Imóveis da SPE Domingos e Cessão Fiduciária de Recebíveis da SPE Domingos (ambas conforme definidas abaixo) são celebradas com base na deliberação da Reunião de Sócios da SPE Domingos realizada em 2 de fevereiro de 2022, a ser arquivada na JUCESP (“ARS SPE Domingos”).
  4. A Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Brooklyn é firmada com base nas deliberações (i) da AGE da Devedora a ser arquivada na JUCESP conforme Cláusula 1.1 acima; e (ii) Reunião de Sócios da Vitacon Investimentos Ltda. (“Vitacon Investimentos”) realizada em 2 de fevereiro de 2022, a ser arquivada na JUCESP (“ARS Vitapar”).
  5. A Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Domingos é firmada com base nas deliberações (i) da AGE da Devedora a ser arquivada na JUCESP conforme Cláusula 1.1 acima; e (ii) Reunião de Sócios da Vitapar Empreendimentos Ltda. (“Vitapar Empreendimentos”) realizada em 2 de fevereiro de 2022, a ser arquivada na JUCESP (“ARS Vitapar Empreendimentos” e, em conjunto com a AGE da Devedora, a ARS SPE Brooklyn, ARS SPE Domingos, a Vitacon Investimentos, as “Aprovações Societárias”).

# REQUISITOS

* 1. Esta Escritura e eventuais aditamentos serão inscritos na JUCESP, de acordo com o disposto no artigo 62, II, da Lei 6.404/76.
  2. A presente Emissão não será objeto de registro perante a CVM, bem como não será registrada na Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem qualquer intermediação ou esforço de venda realizado por instituição integrante do sistema de distribuição perante investidores.
  3. Não será contratado agente fiduciário para representar os direitos e interesses da Debenturista.
  4. Arquivamento e Registro desta Escritura. Observado o disposto no artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 6º, inciso II da Lei 14.030, de 28 de julho de 2020 (conversão da Medida Provisória nº 931, de 30 de março de 2020) (“Lei 14.030”), (i) a presente Escritura, bem como quaisquer aditamentos a ela, serão protocoladas para registro na JUCESP no prazo de 2 (dois) Dias Úteis (conforme abaixo definido) contados da data de assinatura da presente Escritura; e (ii) a Devedora deverá enviar à Debenturista e o Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário dos titulares dos CRIs (“Agente Fiduciário dos CRI”) 1 (uma) cópia desta Escritura, bem como de seus eventuais aditamentos, devidamente arquivada na JUCESP, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a obtenção de referido arquivamento.
     1. Arquivamento e Registro desta Escritura no Cartório de Títulos e Documentos da Comarca da Capital do estado de São Paulo. Adicionalmente, em decorrência da constituição da garantia fidejussória outorgada pelo Fiador, esta Escritura e seus eventuais aditamentos deverão ser levados a registro pela Devedora, em até 5 (cinco) dias Úteis contados da data de sua assinatura, perante o cartório de títulos e documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
     2. Uma via original devidamente registrada, nos termos da Cláusula 2.4.1 acima, deverá ser encaminhada à Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis da obtenção dos registros.
  5. Vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários. As Debêntures Sênior (conforme abaixo definido) e as Debêntures Subordinadas (conforme abaixo definido) serão subscritas pela Securitizadora, que emitirá cédulas de crédito imobiliário (“CCI”), representativas da totalidade dos créditos decorrentes das Debêntures (“Créditos Imobiliários”), sendo cada CCI representativa de cada uma das séries, que servirão de lastro para uma operação de securitização. Os Créditos Imobiliários serão vinculados às séries 427 e 428 da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora (“CRI Sênior” e “CRI Subordinado”, respectivamente, e quando referidos em conjunto e indistintamente, os “CRI”), que serão distribuídos publicamente com esforços restritos de colocação junto a investidores no mercado de capitais (“Oferta Restrita”), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da Instrução CVM 414 e da Instrução CVM n° 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”). A Devedora e o Fiador desde já autorizam a realização dos demais atos necessários à operação de securitização ora mencionada e se obrigam a tomar quaisquer providências necessárias à viabilização da referida operação de securitização (“Operação”).
     1. Em razão da vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, a transferência da titularidade das Debêntures e o exercício de quaisquer direitos previstos nessa Escritura por parte da Debenturista estará condicionada à prévia aprovação dos titulares dos CRI, observadas as regras de Assembleia Geral dos titulares dos CRI previstas no Termo de Securitização.

# DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS Da emissão E DAS DEBÊNTURES

* 1. **Objeto Social da Devedora**

**3.1.1**. A Devedora tem por objeto: a incorporação imobiliária, a compra e venda de imóveis, a locação e a administração de imóveis próprios e a participação no capital de outras empresas, como acionista ou quotista, excluindo-se de seu objeto social a corretagem.

* 1. **Número da Emissão**
     1. A presente Emissão constitui a 7ª (sétima) emissão de debêntures da Devedora
  2. **Valor Total da Emissão, Quantidade de Debêntures, Séries e Finalidade**
     1. O valor total da Emissão será de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) (“Valor da Emissão”).
     2. Serão emitidas 150.000 (cento e cinquenta mil) debêntures, em duas séries, sendo (i) 120.000 (cento e vinte mil) debêntures da primeira série (“Série Sênior” ou “Debêntures Sênior”), e (ii) 30.000 (trinta mil) Debêntures da segunda série (“Série Subordinada” ou “Debêntures Subordinadas”). As Debêntures Sênior, quando referidas em conjunto com as Debêntures Subordinadas, as “Debêntures”. As Debêntures da mesma série terão igual valor nominal e conferirão a seus titulares os mesmos direitos.
     3. O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais).
  3. **Subordinação**

**3.4.1.** As Debêntures Sênior gozarão de prioridade em relação às Debêntures Subordinadas no que se refere (i) a qualquer pagamento de amortização e juros; e (ii) ao produto da excussão das Garantias (conforme abaixo definido), sempre observada a Cascata de Pagamentos.

* 1. **Destinação dos Recursos**
     1. Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio das Debêntures serão destinados por ela ou por suas controladas, sociedades sob controle comum, ou veículos do mesmo grupo econômico para a expansão, o desenvolvimento e a construção dos empreendimentos imobiliários listados no Anexo I à presente Escritura (os “Empreendimentos Imobiliários”) (“Destinação de Recursos”). A destinação dos recursos aqui prevista poderá ser feita diretamente pela Devedora, ou por suas controladas, cujo objeto social seja compatível com a destinação de recursos imobiliários aqui indicada, ficando a Devedora, desde já, obrigada em caráter irrevogável e irretratável a aplicar, bem como assegurar que suas controladas apliquem os recursos obtidos por meio da presente Emissão, exclusivamente nos termos dessa cláusula.
     2. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com as Debêntures, os Empreendimentos Imobiliários não receberam quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.
     3. A Devedora deverá alocar, na forma disposta na Cláusula acima, a totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da integralização das Debêntures até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos nesta Escritura, a Devedora permanecerá obrigada a (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio das Debêntures até a Data de Vencimento dos CRI originalmente prevista no Termo de Securitização ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio das Debêntures, o que ocorrer primeiro, conforme Destinação dos Recursos; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da Destinação de Recursos e seu status, nos termos desta Escritura incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.
     4. Até a Data de Vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a esta Escritura, de novos empreendimentos imobiliários no Anexo I, desde que aprovado em Assembleia Geral dos titulares dos CRI com o quórum previsto na Cláusula 14.11 do Termo de Securitização.
     5. A Devedora estima, nesta data, que a destinação ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo II desta Escritura (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes das Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos por meio das Debêntures, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de um cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar esta Escritura ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurado qualquer Evento de Inadimplemento, desde que a Devedora comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI.
     6. A Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, declaração em papel timbrado e assinada por representante legal, atestando a Destinação dos Recursos da presente Emissão, semestralmente, até o último dia dos meses junho e dezembro, a partir da Data de Emissão, devendo a primeira prestação de contas ser realizada até o último dia do mês de janeiro de 2022, por meio do envio de relatório substancialmente na forma do Anexo III desta Escritura (“Relatório de Destinação dos Recursos”), e dos Relatórios de Obras (conforme definido abaixo) que conterão cronogramas físico-financeiros atualizados de avanço de obras dos Empreendimentos do Imobiliários do respectivo semestre (“Cronograma Físico Financeiro”), podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos e documentos adicionais que se façam necessários.
     7. Adicionalmente, sempre que solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou ao Debenturista, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Debêntures (“Documentos Comprobatórios”). A Devedora será responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures.
     8. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir do Relatório de Destinação dos Recursos e dos Documentos Comprobatórios. 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.
     9. Caberá à Devedora 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 Devedora, 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.
     10. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Imobiliários, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.
     11. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo, culpa grave ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI.
     12. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI poderá assumir que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora para verificação da Destinação dos Recursos são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário dos CRI responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes dos Documentos Comprobatórios ou, ainda, em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações prestadas ou a serem prestadas.
  2. **Data de Emissão**
     1. Para todos os fins, a data de emissão das Debêntures será o dia 7 de fevereiro de 2022 (“Data de Emissão”).
  3. **Data de Vencimento**
     1. Observado o disposto nesta Escritura, (i) as Debêntures Sênior terão vencimento em 23 de fevereiro de 2026 (“Data de Vencimento Série Sênior”), ou seja, 1.477 (mil quatrocentos e setenta e sete) dias entre Data de Emissão e Data de Vencimento Série Sênior; e (ii) as Debêntures Subordinadas terão vencimento em 23 de fevereiro de 2027 (“Data de Vencimento Série Subordinada” e, quando em conjunto com a Data de Vencimento Série Sênior, as “Datas de Vencimento”), ou seja, 1.842 (mil oitocentos e quarenta e dois) dias entre Data de Emissão e Data de Vencimento Série Subordinada.
  4. **Espécie** 
     1. As Debêntures são da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei 6.404/76.
  5. **Garantias**
     1. Em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento (a) de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações assumidas pela Devedora perante a Debenturista no âmbito desta Escritura, incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a Remuneração, bem como os Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pelo Agente Fiduciário dos CRI (incluindo suas remunerações) e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) para arcar com tais custos (em conjunto, as “Obrigações Garantidas”) serão constituídas, por meio da assinatura e registro junto aos cartórios competentes, as seguintes garantias (as “Garantias Reais”):

1. alienação fiduciária (i.a) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), de propriedade da SPE Brooklyn (“Alienação Fiduciária de Imóveis Brooklyn”), e (i.b) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da SPE Domingos (“Alienação Fiduciária de Imóveis Domingos” e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Brooklyn, a “Alienação Fiduciária de Imóveis” e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os “Imóveis Alienados Fiduciariamente”), ambos nos termos do respectivo “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*“ (cada respectivo contrato, um “Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”);
2. cessão fiduciária (ii.a) sobre os recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis Brooklyn (“Cessão Fiduciária de Recebíveis SPE Brooklyn”); e (ii.b) sobre os recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis Domingos (“Cessão Fiduciária de Recebíveis SPE Domingos”), (ii.c) sobejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (“Recebíveis Sobejo”); e (ii.d) sobre os recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que venham a ser pagas no âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários ou após a conclusão das obras, conforme aplicável (“Recebíveis Indenizações” e, em conjunto com a Cessão Fiduciária de Recebíveis SPE Brooklyn, os Recebíveis Sobejo e os Recebíveis Indenização, a “Cessão Fiduciária”), nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários em Garantia*” (“Contrato de Cessão Fiduciária”); e
3. alienação fiduciária de (iii.a) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Brooklyn, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora e da Vitacon Investimentos, representativas da totalidade do capital social da SPE Brooklyn (“Alienação Fiduciária de Quotas Brooklyn”); e (iii.b) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Domingos, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora e da Vitapar Empreendimentos, representativas da totalidade do capital social da SPE Domingos (“Alienação Fiduciária de Quotas Domingos” e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Quotas Brooklyn, a “Alienação Fiduciária de Quotas”), nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças”* (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas” e, quando em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Cessão Fiduciária, os “Contratos de Garantia”).
   * 1. Em garantia das Obrigações Garantidas, o Fiador, por meio da presente Escritura presta fiança em favor da Debenturista, obrigando-se como fiador e principal pagador pelo fiel e integral pagamento das Obrigações Garantidas (“Fiança” e, em conjunto com as Garantias Reais, as “Garantias”).
        1. O valor devido em decorrência das Obrigações Garantidas, será pago pelo Fiador, solidariamente, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contado a partir da data de recebimento de comunicação por escrito enviada pela Debenturista ao Fiador informando o descumprimento de alguma das Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, o descumprimento de obrigação pecuniária, na data de pagamento respectiva, de qualquer valor devido pela Devedora nos termos desta Escritura, incluindo, sem limitação, os montantes devidos à Debenturista a título de principal, remuneração ou encargos de qualquer natureza. A obrigação de pagamento pelo Fiador poderá não ser cumprida, caso após a comunicação por escrito e dentro do prazo mencionado, a Devedora realize o pagamento do montante devido.
        2. O Fiador expressamente renuncia aos benefícios de ordem, direitos e/ou faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 827, 830, 834 a 839, todos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), e dos artigos 130, 131 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").
        3. Cabe à Debenturista requerer a execução, judicial ou extrajudicial, da Fiança, conforme função que lhe é atribuída, uma vez verificado o descumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, inclusive, mas não exclusivamente, na hipótese de insuficiência de pagamento de quaisquer valores, principais ou acessórios, devidos pela Devedora nos termos desta Escritura. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Debenturista, dos prazos para execução da Fiança em seu favor não ensejará a perda de qualquer direito ou faculdade previsto nesta Escritura.
        4. Após a excussão da Fiança aqui prevista, o Fiador sub-rogar-se-á nos direitos da Debenturista perante a Devedora, conforme aplicável.
        5. O Fiador desde já concorda e obriga-se a somente exigir e/ou demandar da Devedora qualquer valor por ele honrado nos termos da Fiança após o atendimento e quitação integral de todas as Obrigações Garantidas.
        6. A Fiança aqui prevista entrará em vigor na Data de Emissão, vigendo até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.
        7. O Fiador desde já reconhece como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data de pagamento integral das Obrigações Garantidas.
        8. A Fiança aqui prevista poderá ser excutida e exigida pela Debenturista quantas vezes for necessário até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.
        9. A Fiança ora prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que o Fiador pertence ao mesmo grupo econômico da Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da Operação, dela beneficiando-se indiretamente.
     2. As Partes reconhecem o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Debenturista, a seu exclusivo critério, excutir as Garantias em conjunto ou cada uma delas individualmente, indiscriminadamente, para os fins de amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas, ficando ainda estabelecido que a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Debenturista, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.
   1. **Venda dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e Cascata de Pagamentos**
      1. Observado o disposto nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, no Contrato de Cessão Fiduciária e na presente Escritura, os Imóveis Alienados Fiduciariamente poderão ser alienados pelas SPEs, observado que as SPEs e/ou a Devedora deverão fazer com que os recursos oriundos das vendas dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ocorridas entre o primeiro e o último dia de um mês calendário (“Período de Apuração”) sejam utilizados na Data de Pagamento subsequente para o pagamento das obrigações oriundas das Debêntures (“Recursos Cedidos Mensais”). O montante dos Recursos Cedidos Mensais obtidos em um Período de Apuração (i) será verificado pela Securitizadora em até 1 (um) Dia Útil do recebimento do relatório mensal de acompanhamento a ser emitido pela Arke Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda. (CNPJ/ME nº 17.409.378/0001-46) (“Servicer”) nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Administração Financeira Imobiliária, celebrado na presente data, entre o Servicer, a Securitizadora, a Devedora e as SPEs (“Data de Checagem do Relatório Mensal do Servicer” e “Relatório Mensal do Servicer”, respectivamente), que deverá ser recebido pela Securitizadoraaté o 8º (oitavo) Dia Útil de cada mês-calendário, e (ii) serão utilizados em cada Data de Pagamento na seguinte ordem (“Cascata de Pagamentos”):
4. recomposição do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo), se necessário nos termos da presente Escritura;
5. se houver Recursos Cedidos Mensais excedentes após o pagamento dos valores mencionados no item (i) acima, tais recursos deverão ser integralmente aplicados na Amortização Extraordinária Obrigatória do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Sênior, sendo certo que os Recursos Cedidos Mensais não deverão ser utilizados para pagamento da Remuneração Série Sênior, exceto em caso de declaração de vencimento antecipado;
6. após a integral quitação das obrigações oriundas das Debêntures Sênior, os Recursos Cedidos Mensais deverão ser aplicados no pagamento dos valores devidos a título de Remuneração Série Subordinada incorridos desde a Data de Pagamento ou Incorporação Série Subordinada imediatamente anterior; e
7. se houver Recursos Cedidos Mensais excedentes após o pagamento dos valores mencionados no item (iii) acima, tais recursos passarão a ser utilizados para a Amortização Extraordinária Obrigatória do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Subordinadas, em montante não inferior ao valor disponível ou que deveria estar disponível na Conta do Patrimônio Separado ao fim de um Período de Apuração (conforme definido acima) imediatamente anterior.
   * + 1. Os rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos disponíveis no Fundo de Obras deverão ser utilizados mensalmente para pagamento da Remuneração da Série Sênior. A Securitizadora deverá verificar na Data de Checagem do Relatório Mensal do Servicer o valor total dos rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos disponíveis no Fundo de Obras, e o valor total verificado naquela data deverá ser utilizado mensalmente para pagamento da Remuneração da Série Sênior. Qualquer rendimento oriundo de um Investimento Permitido que venha a ser apurado após a Data de Checagem do Relatório Mensal do Servicer deverá ser utilizado para pagamento da Remuneração da Série Sênior do mês subsequente. Caso o valor da Remuneração da Série Sênior devido em uma Data de Pagamento Série Sênior exceda o valor dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos do Fundo de Obras, conforme verificação na Data de Checagem do Relatório Mensal do Servicer, a Securitizadora deverá até o Dia Útil subsequente informar a diferença que deverá ser paga pela Devedora com recursos próprios (“Notificação de Complementação de Juros”). A Devedora deverá depositar os montantes necessários na Conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis do envio da Notificação de Complementação de Juros, ou seja, até a próxima Data de Pagamento Série Sênior.
   1. **Razão de Garantia**

* + 1. As SPEs e a Devedora se obrigam, solidariamente, a fazer com que a até a integral quitação das Obrigações Garantidas a razão entre **(i)** o somatório do Valor Médio de Venda do Estoque e do Valor Presente dos Créditos Cedidos Fiduciariamente; e **(ii)** o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série Sênior, acrescido da Remuneração da Série Sênior, subtraindo os Recursos Pagos Créditos Cedidos Fiduciariamente e que tenham sido depositados na Conta do Patrimônio Separado (“Saldo Devedor RG”), seja, a todo tempo, igual ou superior a 125% (cento e vinte e cinco por cento) (“Razão de Garantia”).

Para os fins de cálculo da Razão de Garantia:

“Valor Médio de Venda do Estoque” significa a soma (i) do Produto Venda Residencial x Estoque, (ii) do Produto Venda Não Residencial x Estoque e (iii) do Produto Venda Comercial x Estoque;

“Valor Presente dos Créditos Cedidos Fiduciariamente” significa o valor total dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) vincendos (presentes e futuros), trazido a valor presente pela taxa de 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pelo prazo de Dias Úteis entre cada data de pagamento de cada contrato de compra e venda cedido fiduciariamente no âmbito da Cessão Fiduciária e o último Dia Útil de cada Período de Apuração (“Data de Verificação”);

“Produto Venda Residencial x Estoque” significa o produto da **(i)** média do valor de venda do metro quadrado privativo das unidades de habitação residenciais de cada Empreendimento Imobiliário vendidas nos 6 (seis) meses anteriores à última venda, e **(ii)** a quantidade de metros quadrados privativos das unidades de habitação residenciais de cada Empreendimento Imobiliário em estoque ainda não vendidas e alienadas fiduciariamente nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis;

“Produto Venda Não Residencial x Estoque” significa o produto da **(i)** média do valor de venda do metro quadrado privativo das unidades de habitação não residenciais de cada Empreendimento Imobiliário vendidas nos 6 (seis) meses anteriores à última venda, e **(ii)** a quantidade de metros quadrados privativos das unidades de habitação não residenciais de cada Empreendimento Imobiliário em estoque ainda não vendidas e alienadas fiduciariamente nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis;

“Produto Venda Comercial x Estoque” significa o produto da **(i)** média do valor de venda do metro quadrado privativo das unidades comerciais vendidas nos últimos 6 (seis) meses anteriores à última venda (ou no caso da primeira verificação, com base nos valores atualmente praticados pela Devedora ou pelas SPEs e informado até a presente data à Securitizadora e ao Servicer), e **(ii)** a quantidade de metros quadrados privativos das unidades comerciais em estoque ainda não vendidas e alienadas fiduciariamente nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.

“Recursos Pagos Créditos Cedidos Fiduciariamente” significa os recursos pagos no âmbito dos Créditos Cedidos Fiduciariamente em um Período de Apuração, que tenham sido depositados na Conta do Patrimônio Separado, conforme informado pelo Servicer.

* + 1. Caso ainda não tenha sido realizada uma venda de unidade de habitação residencial ou não residencial ou de uma unidade comercial na primeira Data de Verificação ou Datas de Verificação subsequentes, o Servicer deverá considerar para fins da Razão de Garantia acima descrita o valor da tabela de venda que a Devedora e/ou as SPEs pretendem vender.
    2. Nas hipóteses em que a Securitizadora verificar a não observância da Razão de Garantia em uma Data de Verificação, a Devedora deverá realizar uma Amortização Extraordinária Obrigatória na Data de Pagamento subsequente, no valor necessário para restaurar a Razão de Garantia (“Valor de Amortização Obrigatória para Reenquadrar a Razão de Garantia”), que será calculado pela Securitizadora e será informado em até 2 (dois) Dias Úteis pela Securitizadora à Devedora. A Devedora se obriga a realizar o pagamento do Valor de Amortização Obrigatória para Reenquadrar a Razão de Garantia em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tal valor lhe for informado pela Securitizadora, sendo o Valor de Amortização Obrigatória para Reenquadrar a Razão de Garantia calculado de acordo com a fórmula abaixo:

Saldo Devedor RG - [(Valor Médio de Venda do Estoque + Valor Presente dos Créditos Cedidos Fiduciariamente) / 125,00%]

Se o Valor de Amortização Obrigatória para Reenquadrar a Razão de Garantia for negativo, não há obrigação de realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória em questão. Nas hipóteses em que a Devedora deixar, em uma Data de Pagamento, de realizar uma Amortização Extraordinária Obrigatória no Valor de Amortização Obrigatória para Reenquadrar que seja devida para fins de reenquadramento da Razão de Garantia, configurar-se-á o Evento de Inadimplemento previsto no item (xv) da Cláusula 6.1.2.

* 1. **Remuneração** 
     1. Remuneração das Debêntures da Série Sênior. As Debêntures Sênior não serão atualizadas monetariamente. A remuneração das Debêntures Sênior, incidente sobre o Valor Nominal Unitário, será composta pela variação acumulada equivalente a 100% (cem por cento) das taxas médias diárias da Taxa DI, acrescida de *spread* ou sobretaxa de 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) (“Remuneração Série Sênior”), desde a Data da Primeira Integralização dos CRI da Série Sênior (inclusive) ou última Data de Pagamento Série Sênior (inclusive), conforme o caso, até a próxima Data de Pagamento Série Sênior (exclusive). A Remuneração Série Sênior será paga mensalmente conforme tabela constante do Anexo IV (Cronograma de Pagamentos e Tabela de Amortização), ocorrendo o primeiro pagamento em 23 de março de 2022 e o último na Data de Vencimento Série Sênior e será calculada de acordo com a fórmula abaixo:



Onde:

J: Valor unitário de juros acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb: Valor Nominal Unitário da Emissão ou da data da última amortização ou incorporação de juros, se houver calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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



Onde:

Fator DI: Produtório das taxas DI over, da Data da Primeira Integralização dos CRI Série Sênior (conforme definido abaixo), incorporação ou última Data de Pagamento Série Sênior, inclusive, até a próxima Data de Pagamento Série Sênior ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma:



Onde:

n: Número de taxas DI over utilizadas.

k: Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

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



Onde:

DIk: Taxa DI over divulgada pela B3, com duas casas decimais.

Fator Spread: Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

Onde:

**Spread Série Sênior**: 4,50 (quatro inteiros e cinquenta centésimos).

dup: Número de dias úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI Série Sênior, ou a última Data de Pagamento Série Sênior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento Série Sênior ou data de cálculo, exclusive.

Observações:

(i) a “Taxa DI” deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(ii) o fator resultante da expressão (1+TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;

(iii) efetua-se o produtório dos fatores diários (1+TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(v) o fator resultante da expressão: Fator DI ×Fator Spread deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

(vi) para a aplicação de “DIk” será sempre considerado a “Taxa DI” divulgada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 12, a Taxa DI considerada será a divulgada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 10, 11 e 12 são Dias Úteis);

(vii) Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento Série Sênior deverá ser capitalizado ao “Fator de Juros” um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) dias úteis que antecedem a Data da Primeira Integralização dos CRI Série Sênior dos recursos *pro rata temporis*. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do “Fator DI” e do “Fator Spread”, acima descritas;

(viii) para os fins desta Escritura o termo “Data de Pagamento Série Sênior” significa cada data de pagamento da Remuneração Série Sênior, conforme Anexo IV;

(ix) para os fins desta Escritura o termo “Data da Primeira Integralização dos CRI Série Sênior” corresponde a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI Série Sênior (conforme definido no Termo de Securitização).

* + 1. Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora não houver divulgação da Taxa DI pela B3, será aplicada a última Taxa DI divulgada, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Debenturista quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.
    2. Nas hipóteses de restrição de uso, ausência de publicação, suspensão do cálculo ou extinção da Taxa DI, será convocada pela Debenturista a Assembleia Geral dos titulares dos CRI para a definição do novo índice, em comum acordo com a Devedora. Na hipótese da Devedora e da Debenturista não chegarem a um acordo, as Debêntures serão vencidas antecipadamente.
    3. Amortização Programada das Debêntures Sênior: Ressalvados os pagamentos eventualmente efetuados em razão de Amortização Extraordinária Facultativa, Amortização Extraordinária Obrigatória, Amortização Extraordinária Obrigatória Habite-se, Resgate Antecipado Facultativo e Resgate Antecipado Obrigatório, o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Sênior (“Amortização das Debêntures Sênior”) será realizado na Data de Vencimento Série Sênior.

* + 1. Remuneração das Debêntures da Série Subordinada. As Debêntures Subordinadas não serão atualizadas monetariamente. A remuneração das Debêntures Subordinadas, incidente sobre o Valor Nominal Unitário, será composta pela variação acumulada equivalente a 100% (cem por cento) das taxas médias diárias da Taxa DI, acrescida do *spread* ou sobretaxa de 5,75% (cinco inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) (“Remuneração Série Subordinada” e, quando referida em conjunto e indistintamente com a Remuneração Série Sênior, a “Remuneração”), desde a Data da Primeira Integralização dos CRI Subordinados (inclusive), ou a última Data de Pagamento ou Incorporação Série Subordinada (conforme definido abaixo) (inclusive), conforme o caso, até a próxima Data de Pagamento ou Incorporação Série Subordinada (exclusive) ou Data de Vencimento Série Subordinada.
       1. A Remuneração Série Subordinada será devida (i) em cada uma das Datas de Pagamento ou Incorporação Série Subordinada se houver recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado após a recomposição do Fundo de Despesas e a integral quitação das obrigações oriundas das Debêntures Sênior, conforme previsto na Cascata de Pagamentos, ou (ii) na Data de Vencimento Série Subordinada, qual seja o dia 23 de fevereiro de 2027, conforme tabela constante do Anexo IV.
       2. Caso, em uma Data de Pagamento ou Incorporação Série Subordinada, observada a Cascata de Pagamentos, não tenha havido a integral quitação das obrigações oriundas das Debêntures Sênior ou os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado não sejam suficientes para cobrir o montante da parcela de Remuneração Série Subordinada devida desde a Data da Primeira Integralização dos CRI Subordinados (inclusive) ou última Data de Pagamento ou Incorporação Série Subordinada (inclusive), o montante da parcela da Remuneração Série Subordinada incorrida e não paga deverá ser incorporado ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Série Subordinada, sem que haja a incidência de Encargos Moratórios. A Remuneração Série Subordinada será calculada de acordo com a seguinte fórmula:



Onde:

J: Valor unitário de Remuneração Série Subordinada acumulado desde a Data da Primeira Integralização dos CRI Subordinados (inclusive) ou a última Data de Pagamento ou Incorporação Série Subordinada (inclusive) até a próxima Data de Pagamento ou Incorporação Série Subordinada (exclusive) ou Data de Vencimento Série Subordinada, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb: Valor Nominal Unitário das Debêntures Série Subordinada ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Série Subordinada na data da última amortização das Debêntures Série Subordinada, se aplicável, ou Data de Pagamento ou Incorporação Série Subordinada, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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



Onde:

Fator DI: Produtório das taxas DI over, da Data da Primeira Integralização dos CRI Subordinados ou última Data de Pagamento ou Incorporação Série Subordinada, inclusive, até a próxima Data de Pagamento ou Incorporação Série Subordinada ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma:



Onde:

n: Número de taxas DI over utilizadas.

k: Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

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



Onde:

DIk: Taxa DI over divulgada pela B3, com duas casas decimais.

Fator Spread: Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

Onde:

**Spread Série Subordinada**: 5,75 (cinco inteiros e setenta e cinco centésimos).

dup: Número de dias úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI Subordinados ou última Data de Pagamento ou Incorporação Série Subordinada, inclusive, até a Data de Vencimento, exclusive.

Observações:

(i) a “Taxa DI” deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(ii) o fator resultante da expressão (1+TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;

(iii) efetua-se o produtório dos fatores diários (1+TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(v) o fator resultante da expressão: Fator DI ×Fator Spread deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

(vi) para a aplicação de “DIk” será sempre considerado a “Taxa DI” divulgada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 12, a Taxa DI considerada será a divulgada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 10, 11 e 12 são Dias Úteis);

(vii) deverá ser capitalizado ao “Fator de Juros” um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) dias úteis que antecedem a Data da Primeira Integralização dos CRI dos recursos *pro rata temporis*. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do “Fator DI” e do “Fator Spread”, acima descritas;

(viii) para os fins desta Escritura o termo “Data de Pagamento ou Incorporação Série Subordinada” (e se referida conjunta e indistintamente com a Data de Pagamento Série Sênior, uma “Data de Pagamento”) significa cada data de pagamento da Remuneração Série Subordinada, quais sejam (a) cada umas datas listadas no Anexo IV à presente Escritura de Emissão em que a Remuneração Série Subordinada será paga com Recursos Cedidos Mensais (hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória), observada a Cascata de Pagamentos, ou a Remuneração Série Subordinada será incorporada ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Série Subordinada, e/ou (b) a Data de Vencimento Série Subordinada;

(ix) para os fins desta Escritura o termo “Data da Primeira Integralização dos CRI Série Subordinada” corresponde a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI Série Subordinada (conforme definido no Termo de Securitização).

* + 1. Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora não houver divulgação da Taxa DI pela B3, será aplicada a última Taxa DI divulgada, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Debenturista quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.
    2. Nas hipóteses de restrição de uso, ausência de publicação, suspensão do cálculo ou extinção da Taxa DI, será convocada pela Debenturista a Assembleia Geral dos titulares dos CRI para a definição do novo índice, em comum acordo com a Devedora. Na hipótese da Devedora e da Debenturista não chegarem a um acordo, as Debêntures serão vencidas antecipadamente.
    3. Amortização Programada das Debêntures Subordinadas: Ressalvados os pagamentos eventualmente efetuados em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de Amortização Extraordinária Facultativa, Amortização Extraordinária Obrigatória, Amortização Extraordinária Obrigatória Habite-se, Resgate Antecipado Facultativo e Resgate Antecipado Obrigatório, o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Subordinadas (“Amortização das Debêntures Subordinadas”) será efetuado na Data de Vencimento Série Subordinada.
  1. **Encargos Moratórios**
     1. O atraso no pagamento de qualquer importância devida pela Devedora, inclusive na hipótese de declaração de vencimento antecipado, seja referente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, seja referente aos encargos previstos, sem prejuízo da Remuneração, implicará na obrigação da Devedora de pagar à Debenturista (“Encargos Moratórios”):

1. juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculado *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento;
2. multa não compensatória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante do débito apurado, incluídos os encargos acima; e
3. na hipótese de a Debenturista vir a ser compelida a recorrer a meios administrativos e/ou judiciais para receber o seu crédito, honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) do valor do saldo devedor das Debêntures, e despesas de cobrança, inclusive custas, e as demais despesas, taxas, encargos e tributos decorrentes dos procedimentos para recebimento do crédito cumprimento e execução das obrigações oriundas das Debêntures.
   1. **Forma e Conversibilidade**
      1. As Debêntures serão nominativas e registradas no Livro de Registros de Debêntures Nominativas da Companhia. Não haverá a emissão de certificados de debêntures. A Devedora se obriga a providenciar e enviar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 05 (cinco) dias úteis após a respectiva subscrição das Debêntures, cópia autenticada do respectivo termo lavrado no Livro de Transferência de Debêntures Nominativas. A transferência das Debêntures à Debenturista deverá ocorrer na data da respectiva subscrição, independentemente da efetiva liberação dos recursos decorrentes da integralização.
      2. As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Devedora.
   2. **Forma de Subscrição e Comprovação de Titularidade**
      1. Para todos os fins e efeito legais, as Debêntures serão adquiridas mediante a assinatura de boletim de subscrição conforme modelo constante do Anexo V à presente Escritura e a titularidade das Debêntures será comprovada pelo seu registro, em nome da Debenturista, no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, e a sua transferência operar-se-á por termo lavrado no Livro de Transferência de Debêntures Nominativas, datado e assinado pelo cedente e pelo cessionário, ou seus legítimos representantes.
      2. O Livro de Registro de Debêntures Nominativas e o Livro de Transferência de Debêntures Nominativas serão escriturados e mantidos pela Companhia, com observância das normas legais e regulamentares pertinentes.
   3. **Procedimento de Colocação**
      1. As Debêntures serão objeto de colocação privada e sem a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e ao registro perante a ANBIMA.
   4. **Preço e Condições de Subscrição e Integralização**
      1. As Debêntures Sênior e as Debêntures Subordinadas serão subscritas e integralizadas pela Debenturista, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário na primeira data de integralização, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros para a conta n° 08967-4,agência n° 3242, de titularidade da Devedora, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (341) (“Conta de Livre Movimentação”), na mesma data em que ocorrer a integralização dos CRI, em ambos os casos na primeira data da efetiva subscrição e integralização (“Primeira Data de Integralização”). Caso a totalidade das Debêntures não seja integralizada na Primeira Data de Integralização, as Debêntures remanescentes serão integralizadas, pelo seu respectivo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração Série Sênior ou Remuneração Série Subordinada, conforme aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização (cada uma, uma “Data de Integralização”).
      2. Por ocasião do desembolso dos recursos das Debêntures à Devedora, deverá ser descontado do valor devido à Devedora pela integralização das Debêntures o valor referente às despesas detalhadas no Anexo VI do presente Instrumento (“Valor das Despesas da Emissão”), e eventuais comissões ou despesas que venham a ser previstas no Contrato de Distribuição, e os valores necessários à composição do Fundo de Despesas e do Fundo de Obras.
      3. As Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional com os recursos oriundos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado.
      4. A liberação dos recursos da integralização das Debêntures à Devedora, deduzido o Valor das Despesas da Emissão e os valores necessários à composição do Fundo de Despesas e do Fundo de Obras, será realizada de forma proporcional, e somente será realizada após a comprovação do cumprimento ou renuncia das seguintes condições precedentes:
4. perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e todas as aprovações societárias necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;
5. comprovação do arquivamento desta Escritura e das Aprovações Societárias na JUCESP;
6. registro desta Escritura no Cartório Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo;
7. prenotação da Alienação Fiduciária de Imóveis junto aos cartórios de registro de imóveis competentes e comprovação do registro dos demais Contratos de Garantia junto aos cartórios competentes;
8. fornecimento, pela Devedora, em tempo hábil, de todo e qualquer documento e informação verdadeiros, corretos, completos, suficientes, precisos, necessários, previamente solicitados pela Securitizadora, em relação às Debêntures, aos CRI e aos demais Documentos da Operação previstos neste instrumento;
9. depósito da CCI em sistema de registro e liquidação financeira devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil;
10. registro do Termo de Securitização na Instituição Custodiante;
11. registro da titularidade das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora;
12. emissão, subscrição e integralização da totalidade dos CRI, uma vez que as Debêntures serão integralizadas exclusivamente com os recursos captados junto a investidores no mercado de valores mobiliários, objeto da Oferta Restrita;
13. finalização da auditoria legal (*due diligence*) em relação à Devedora e ao Fiador e aos Imóveis objeto da garantia e recebimento pela Securitizadora de parecer jurídico do assessor legal, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação, em termos satisfatórios à Securitizadora;
14. não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as Debêntures e/ou a colocação dos CRI; e
15. não ocorrência de nenhum Evento de Inadimplemento.
    * 1. Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, enquanto não liberados à Devedora, poderão ser aplicados pela Securitizadora em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha (“Investimentos Permitidos”). Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade em relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos Investimentos Permitidos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.
      2. Na hipótese de não serem cumpridas as Condições Precedentes, em até 90 (noventa) dias contados da presente data, de forma que não tenha ocorrido nenhuma integralização, independentemente de culpa, ação ou omissão da Devedora, a Securitizadora estará automaticamente liberada da obrigação de integralização acima prevista, tornando-se sem efeito a presente Escritura, e retornando as partes ao *status quo ante*, não cabendo às Partes indenização ou reembolso de qualquer espécie, ressalvadas as obrigações assumidas em contratos especificamente celebrados, que contenham este regramento e pelo reembolso, pela Devedora, das despesas que tenham sido incorridas pela Securitizadora em razão da operação de emissão de CRI.
    1. **Local de Pagamento**
       1. Todos os pagamentos referentes às Debêntures serão efetuados diretamente pela Devedora na conta corrente nº 39692-2, agência 3100, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (341), conta do patrimônio separado de titularidade da Securitizadora, como condição para a realização da operação de securitização (“Conta do Patrimônio Separado”).
    2. **Prorrogação dos Prazos**
       1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes aos pagamentos de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente.
       2. Para os fins desta Escritura, “Dia Útil” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

# Despesas Gerais, Fundo de Despesas e Fundo de Obras

* 1. A Devedora se responsabiliza por todas as demais despesas previstas nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação a serem efetivamente incorridas pela Securitizadora exclusivamente às expensas do Patrimônio Separado, as quais deverão ser reembolsadas pela Devedora à Securitizadora e/ou aos prestadores de serviços contratados, conforme o caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de comunicação neste sentido, incluindo, mas não se limitando a (“Despesas”):

1. Todos os emolumentos da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), relativos à CCI e aos CRI;
2. Remuneração devida ao assessor legal da Operação;
3. Remuneração devida à Securitizadora;
4. Taxa de administração devida à Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI;
5. Remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI;
6. Remuneração devida à Instituição Custodiante (conforme definido no Termo de Securitização);
7. Todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;
8. Em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;
9. Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
10. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
11. Remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
12. Despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
13. Despesas necessárias à realização de assembleias gerais dos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
14. Honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos às Debêntures;
15. Quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização; e
16. Quaisquer outros honorários, comissões, custos e despesas previstos no Contrato de Distribuição.
    * 1. Todos os valores referidos na Cláusula 3.16 serão acrescidos dos impostos: ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
    1. **Fundo de Despesas**
       1. Para a garantia do pagamento das Despesas a Devedora se obriga a constituir um fundo de despesas (“Fundo de Despesas”) no valor de R$ 200.000,00 (duzentos mil reais) (“Valor do Fundo de Despesas”) e manter, na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos da integralização das Debêntures à Devedora, o Valor do Fundo de Despesas. Caso, a qualquer momento, o saldo do Fundo de Despesas se torne inferior R$ 100.000,00 (cem mil reais) (“Saldo Mínimo do Fundo de Despesas”), a Devedora, observada a Cascata de Pagamentos, se obriga a recompor o Saldo Mínimo do Fundo de Despesas até o Valor do Fundo de Despesas, mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Securitizadora verificar a inobservância do Saldo Mínimo do Fundo de Despesas.
    2. **Fundo de Obras**
       1. A Devedora concorda que parte dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures, no valor total de R$90.651.749,00 (noventa milhões, seiscentos e cinquenta e um mil, setecentos e quarenta e nove reais), será retida na Data da Primeira Integralização dos CRI Série Sênior para a composição de dois fundos de obras relacionados a cada um dos Empreendimentos Imobiliários, sendo (i) o fundo de obras referente ao Empreendimento Imobiliário da SPE Domingos no valor de R$ 43.153.428,00 (quarenta e três milhões cento e cinquenta e três mil quatrocentos e vinte e oito reais) (“Fundo de Obras SPE Domingos”) e (ii) o fundo de obras referente ao Empreendimento Imobiliário da SPE Brooklin no valor de valor de R$ 47.498.321,00 (quarenta e sete milhões quatrocentos e noventa e oito mil trezentos e vinte e um reais) (“Fundo de Obras SPE Brooklin” e, quando referido em conjunto e indistintamente com Fundo de Obras SPE Domingos, os “Fundos de Obras”).
       2. A Devedora deverá disponibilizar à Securitizadora, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, um novo relatório das obras, contendo o Cronograma Físico Financeiro atualizado e a avaliação da evolução das obras dos Empreendimentos Imobiliários, a ser preparado pela BYM Gerenciamento, Planejamento e Orçamento de Obras Ltda. (CNPJ: 17.338.368/0001-67) ou por outra empresa independente de engenharia que venha a ser aprovada em Assembleia Geral dos titulares dos CRI, substancialmente nos mesmos termos do Relatório de Obras inicial constante do Anexo VII à presente Escritura de Emissão (“Relatório de Obras”).
       3. Os recursos dos Fundos de Obras serão mantidos na Conta do Patrimônio Separado e serão liberados mensalmente, conforme o caso, para a conta corrente nº 16051-7, agência 3242, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da SPE Brooklin e/ou para a conta corrente nº 16473-3, agência 3242, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da SPE Domingos, pela Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis do envio do Relatório de Obras à Securitizadora, de forma proporcional ao avanço físico mensal obtido no respectivo mês de avaliação, conforme informação constante do item 6 do modelo de Relatório de Obras na coluna “Realizado Mensal %”.
       4. Fica estabelecido, ainda, que caso um dos Empreendimentos Imobiliários obtenha o “habite-se”, os recursos remanescentes no respectivo Fundo de Obras serão destinados pela Securitizadora à realização de uma Amortização Extraordinária Obrigatória Habite-se.
       5. Os valores mantidos no Fundo de Obras deverão ser aplicados tempestivamente, pela Securitizadora, em Investimentos Permitidos. Os rendimentos resultantes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos do Fundo de Obras deverão ser utilizados mensalmente para a realização exclusiva de pagamentos de Remuneração Série Sênior.

# AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO

* 1. **Amortização Extraordinária Obrigatória**
     1. A Emissora deverá, tempestivamente, aplicar todos e quaisquer Recursos Cedidos Mensais, incluindo, sem limitação, os recursos objeto da Cessão Fiduciária, na amortização extraordinária obrigatória das Debêntures (“Amortização Extraordinária Obrigatória”), observada a Cascata de Pagamentos, e sendo certo que os Recursos Cedidos Mensais não poderão ser utilizados para o pagamento da Remuneração Série Sênior, exceto em caso de declaração de vencimento antecipado.
     2. Observado o previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, os Recursos Cedidos Mensais foram cedidos fiduciariamente à Securitizadora e, até a integral quitação das Obrigações Garantidas, deverão ser pagos na Conta do Patrimônio Separado. A Amortização Extraordinária Obrigatória será realizada na Data de Pagamento imediatamente subsequente ao recebimento do Relatório Mensal do Servicer e no valor dos Recursos Cedidos Mensais recebidos em um Período de Apuração.
     3. Após o integral pagamento das obrigações oriundas das Debêntures Sênior, o procedimento descrito na Cláusula 5.1.1 acima será aplicado com relação às Debêntures Subordinadas, observada a Cascata de Pagamentos, até a integral quitação das Debêntures Subordinadas de acordo com os termos e condições da presente Escritura.
     4. As Amortizações Extraordinárias Obrigatórias serão limitadas a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures e serão realizadas mediante transferência dos Recursos Cedidos Mensais para a Conta do Patrimônio Separado.
     5. As Partes concordam que enquanto a Devedora e/ou o Fiador se mantiverem adimplentes as qualquer das Obrigações Garantidas, 100% (cem por cento) do valor depositado na Conta do Patrimônio Separado será destinado à Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, observadas as regras de subordinação das Debêntures Subordinadas e a Cascata de Pagamentos.
     6. Após a obtenção do “Habite-se” ou documento equivalente à conclusão das obras dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, caso ainda haja recursos disponíveis no Fundo de Obras, tais recursos deverão ser destinados pela Securitizadora à Amortização Extraordinária Obrigatória do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Série Sênior e, posteriormente à quitação integral das Debêntures Sênior, os recursos remanescentes serão utilizados para quitação das Debêntures Subordinadas, respeitada sempre a Cascata de Pagamento (“Amortização Extraordinária Obrigatória Habite-se”).
  2. **Amortização Extraordinária Facultativa**
     1. A Devedora poderá, ainda, após a obtenção do “Habite-se” ou documento equivalente à conclusão das obras dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, realizar uma amortização extraordinária facultativa das Debêntures, desde que com recursos que não sejam oriundos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (“Amortização Extraordinária Facultativa”) das Debêntures. A Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser realizada nas Datas de Pagamento estabelecidas nesta Escritura, desde que observadas a Cascata de Pagamentos e as seguintes condições:

(i) Envio de notificação à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, devidamente assinada pelos representantes legais da Devedora, com, pelo menos, 30 (trinta) dias de antecedência da data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa informando (a) a sua intenção de realizar a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (observado que somente após a integral quitação do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Sênior é que as Debêntures Subordinadas poderão ser objeto de Amortização Extraordinária Facultativa), conforme Cascata de Pagamentos, (b) o valor da Amortização Extraordinária Facultativa; e (c) a Data de Pagamento em que se efetivará a Amortização Extraordinária Facultativa (“Notificação de Amortização”).

l

* + 1. O valor devido pela Devedora em razão de uma Amortização Extraordinária Facultativa será equivalente, observada a Cascata de Pagamentos, à (i) parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures a serem amortizadas acrescida (ii) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive), incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso; e acrescidas (iii) de prêmio equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, multiplicados pelo prazo remanescente das Debêntures em questão, considerando a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, de acordo com a fórmula abaixo:

onde:

P = Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VR = parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a ser amortizada, acrescido da Remuneração, calculado, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI, Data de Pagamento ou Incorporação Série Subordinada imediatamente anterior (inclusive) ou data de pagamento de uma Amortização Extraordinária Obrigatória, conforme o caso, até a data da efetiva amortização (exclusive);

d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (inclusive) e a Data de Vencimento das Debêntures em questão (exclusive); e

𝑖 = 1,50% (um inteiro e setenta centésimos por cento)

* + 1. A Amortização Extraordinária Facultativa será limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures.
  1. **Resgate Antecipado Obrigatório**
     1. Caso, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures, ocorra o recebimento de quaisquer Recursos Cedidos Mensais e seja necessário realizar uma Amortização Extraordinária Obrigatória, de modo que o cumprimento das obrigações previstas na Cláusula 5.1 acima faça com que o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures de qualquer das Séries fique abaixo de 2% (dois por cento) do Valor Nominal Unitário de tal série na Data de Emissão, a Devedora ficará obrigada a realizar o resgate antecipado total das Debêntures daquela determinada série, caso os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado sejam suficientes para tanto. Caso não haja disponíveis recursos na Conta do Patrimônio Separado suficientes, a Devedora não poderá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório, sendo certo que o resgate antecipado total das Debêntures só poderá ser realizado uma vez que a Conta do Patrimônio Separado esteja composta com os respectivos recursos suficientes para o resgate total das debêntures em questão (“Resgate Antecipado Obrigatório”), sendo certo que não haverá necessidade de realizar nenhuma Amortização Extraordinária Obrigatória nesse caso, de modo que os recursos fiquem disponíveis na Conta do Patrimônio Separado até que sejam suficientes para realização do Resgate Antecipado Obrigatório. O Resgate Antecipado Obrigatório deverá ser realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento, na Conta do Patrimônio Separado dos valores mencionados acima.
  2. **Resgate Antecipado Facultativo**
     1. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures (“Resgate Antecipado Facultativo”).
     2. O Resgate Antecipado Facultativo somente poderá ocorrer após a obtenção do “Habite-se” ou documento equivalente à conclusão das obras dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, mediante envio de notificação à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, devidamente assinada pelos representantes legais da Devedora, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo (“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo”), sendo certo que as Debêntures Subordinadas somente poderão ser resgatadas após o resgate das Debêntures Sênior.
     3. O valor devido pela Devedora em razão de um Resgate Antecipado Facultativo será equivalente, à (i) parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures a serem amortizadas acrescida (ii) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive), incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso; e acrescida (iii) de prêmio equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, multiplicados pelo prazo remanescente das Debêntures em questão, considerando a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, de acordo com a fórmula abaixo:

onde:

P = Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VR = parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a ser amortizada, acrescido da Remuneração, calculado, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI, Data de Pagamento ou Incorporação Série Subordinada (inclusive) ou data de pagamento de uma Amortização Extraordinária Obrigatória, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo (exclusive);

d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo (inclusive) e a Data de Vencimento das Debêntures em questão (exclusive); e

𝑖 = 1,50% (um inteiro e setenta centésimos por cento).

* + 1. Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo deverá constar: (a) a data e o procedimento de Resgate Antecipado Facultativo, observada a legislação pertinente, bem como os termos e condições estabelecidos nesta Escritura; (b) menção ao valor projetado do pagamento devido à Debenturista; e (c) as demais informações consideradas relevantes pela Devedora para conhecimento da Debenturista.
    2. A Data do Resgate Antecipado Facultativo deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

# do vencimento ANTECIPADO

* 1. As obrigações decorrentes das Debêntures serão consideradas antecipadamente vencidas, devendo o Debenturista declarar, para fins formais, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e quaisquer despesas devidas pela Emissora, na ocorrência de quaisquer dos eventos previstos nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 abaixo (cada um, um “Evento de Inadimplemento”):
     1. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.2 abaixo:

1. atraso no pagamento pela Devedora ou pelo Fiador de qualquer valor devido à Debenturista, nos termos ou em decorrência desta Escritura e/ou dos demais instrumentos da Operação, não sanado no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis contados da data em que a obrigação era exigida;
2. liquidação, dissolução, extinção, pedido de falência formulado pela Devedora, pelo Fiador ou por terceiros em face da Devedora, decretação de falência ou insolvência da Devedora, ou pedido de autofalência pela Devedora, independente do deferimento do respectivo pedido, ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial apresentado pela Devedora, independentemente do deferimento do respectivo pedido, ou acordo com seus credores suspendendo ou prorrogando o pagamento de suas dívidas, ou indicação de administrador ou síndico para Devedora ou parte substancial de seus ativos ou negócios, ou concordância da Devedora e/ou Garantidores com quaisquer das medidas acima apontadas ou sua declaração, por escrito, de que não tem condições financeiras de arcar com suas obrigações;
3. pagamento de dividendos pela Devedora, observado o disposto no artigo 202 da Lei 6.404/76, ou, por qualquer forma, distribuição pela Devedora no todo ou parte de seu resultado, mesmo que para pagamento de debêntures com participação nos lucros, apenas se a Devedora e/ou Garantidores estiver em mora em relação ao pagamento de quaisquer valores devidos à Debenturista, relativos às Debêntures objeto desta Emissão;
4. alteração ou transferência do controle (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) direto ou indireto da Devedora (“Grupo Econômico”);
5. declaração de vencimento antecipado de qualquer dívida da Devedora e/ou do Fiador em razão de inadimplemento contratual, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA (IBGE), respeitados eventuais prazos de cura previstos nos contratos, salvo se o não pagamento tiver a concordância do respectivo credor;
6. transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora ou pelo Fiador, no todo ou em parte, das obrigações assumidas nesta Escritura, sem prévia autorização da Debenturista;
7. não aplicação dos recursos oriundos da Emissão conforme Cláusula 3.5.1 acima, que dispõe sobre a destinação de recursos da Emissão;
8. declaração judicial de invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial desta Escritura, da Fiança, dos Contratos de Garantia, bem como de seus aditamentos e/ou de quaisquer de suas disposições;
9. questionamento judicial, pela Devedora, seus controladores, controladas ou coligadas, e/ou pelo Fiador de quaisquer termos e condições desta Escritura, da Fiança, dos Contratos de Garantia e/ou seus aditamentos; e
10. redução de capital social da Devedora, sem observância do disposto no §3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto para absorção de prejuízos.
    * 1. Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto nas Cláusulas 6.3, 6.3.1 e 6.4.2 abaixo, quaisquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento:
11. atraso no cumprimento ou descumprimento, pela Devedora e/ou Fiador, de qualquer obrigação não pecuniária ou compromisso previsto nesta Escritura e/ou nos demais instrumentos da Operação, incluindo os Contratos de Garantia, não sanado no prazo de cura estabelecido, e caso não haja prazo de cura definido, até 15 (quinze) dias;
12. morte, incapacidade total ou parcial, pedido de insolvência ou de interdição do Fiador, salvo se a Devedora apresentar substituto(s) idôneo(s) em até 10 dias contados do evento aceito(s) pela Debenturista em Assembleia Geral dos titulares dos CRI (conforme previsto no Termo de Securitização);
13. caso se comprove que qualquer declaração ou garantia prestada pela Devedora e/ou pelo Fiador no âmbito da Emissão são ou foram incorretas, enganosas ou falsas;
14. protestos de títulos contra a Devedora e/ou Garantidores em valor individual ou agregado, igual ou superiora R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA (IBGE), a partir da Data de Emissão, e (a) exceto se a Devedora ou o Fiador comprovarem ao Agente Fiduciário dos CRI que referido protesto foi indevidamente efetuado, decorreu de erro ou má-fé de terceiros, ou tiver sido comprovado ao Agente Fiduciário dos CRI que o(s) protesto(s) foi(ram) suspenso(s) por decisão judicial em até 5 (cinco) Dias Úteis; ou (b) for cancelado por decisão judicial, no prazo máximo de 15 (quinze) dias de sua ocorrência, desde que validamente comprovado;
15. não pagamento pela Devedora e/ou Garantidores de decisão, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou Garantidores, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA (IBGE), a partir da Data de Emissão, ou caso referido não pagamento possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora decorrentes desta Escritura e/ou dos demais instrumentos da Operação;
16. transformação do tipo societário da Devedora, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações, sem prévia e expressa anuência da Debenturista;
17. não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e/ou licenças (incluindo ambientais) necessárias para a atividade da Devedora;
18. alteração no objeto social da Devedora e/ou dos Garantidores que descaracterize as atividades principais previstas no objeto social da Devedora e/ou dos Garantidores, salvo se previamente aprovado pela Debenturista;
19. não apresentar à Securitizadora, em até 6 (seis) meses após a previsão de entrega dos Empreendimentos Imobiliários (conforme Relatório de Obras constante do Anexo VII à presente Escritura de Emissão), o “Habite-se” (ou documento equivalente) expedido pela Prefeitura Municipal atestando a conclusão da obra do respectivo empreendimento e sua averbação no Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo certo que, a data prevista para conclusão do empreendimento da SPE Brooklin é o dia 31 de julho de 2023 e a data prevista para conclusão do empreendimento da SPE Domingos é o dia 31 de março de 2023;
20. verificação, em qualquer relatório mensal de medição de obra, de atraso superior a 10% (dez por cento), mensal ou acumulado, no Cronograma Físico Financeiro dos Empreendimentos Imobiliários (conforme Relatório de Obras constante do Anexo VII à presente Escritura de Emissão), em relação ao cronograma elaborado após avaliação inicial da empresa de engenharia responsável;
21. ocorrência de cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de ações) envolvendo a Devedora;
22. a Devedora deixar de ter suas demonstrações financeiras auditadas por auditor independente registrado na CVM
23. desapropriação, arresto, sequestro, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade ou autoridade governamental de qualquer jurisdição que resulte na efetiva perda, pela Devedora, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial de seus bens ou ativos, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental;
24. mora ou inadimplemento de qualquer obrigação da Devedora e/ou do Fiador assumida perante outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), observados os prazos de cura constantes dos respectivos instrumentos; e
25. caso a Razão de Garantia deixe de ser observada a qualquer tempo e a Devedora não efetue a correspondente Amortização Extraordinária Obrigatória tempestivamente.
    1. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.1.1 acima, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, devendo o Debenturista exigir o pagamento do que for devido em até 1 (um) Dia Útil, contados da sua ciência do inadimplemento.
    2. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.1.2 acima, a Debenturista convocará, em até 2 (dois) dias úteis contados da data em que tomar conhecimento do respectivo evento, uma Assembleia Geral dos titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) para que seja deliberada a orientação da manifestação da Debenturista em relação a tal evento.

* + 1. Caso os titulares dos CRI Sênior que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização) votem por orientar a Debenturista a manifestar-se contrariamente ao vencimento antecipado das Debêntures, a Debenturista deverá assim manifestar-se. Caso contrário ou caso não haja instalação da Assembleia Geral dos titulares dos CRI, em primeira e em segunda convocação, por qualquer motivo, o vencimento antecipado das Debêntures deverá ser declarado pela Debenturista, quando se tornarão imediata e automaticamente, exigíveis.
  1. Na hipótese de ocorrência dos Eventos de Inadimplemento, a Debenturista poderá tomar todas as medidas cabíveis necessárias à defesa de seus direitos, interesses e prerrogativas.
     1. A Devedora obriga-se a informar a Debenturista sobre a ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento que vier a tomar conhecimento, tão logo quanto possível, mas em qualquer caso no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis após tal fato. No mesmo prazo informará sobre a ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento se assim solicitado pela Debenturista. A inobservância desse prazo pela Debenturista não eximirá a Devedora de suas obrigações no âmbito das Debêntures, nem obstará o exercício dos direitos cabíveis à Securitizadora nos termos da presente Escritura ou demais Documentos da Operação.
     2. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.1.1 acima ou em caso de declaração de vencimento antecipado decorrente de um Evento de Inadimplemento previsto na Cláusula 6.1.2 acima, a Devedora se obriga a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* nos termos da presente Escritura, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos desta Escritura, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que for declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, mediante comunicação por escrito a ser enviada pelo Debenturista à Devedora.

# DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA Devedora E DO FIADOR

* 1. A Devedora e o Fiador adicionalmente se obrigam a:

1. fornecer à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI:
2. no prazo de até 90 (noventa) dias corridos contados do término de cada exercício social ou em até 1 (um) Dia Útil contado da data da efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia de suas demonstrações financeiras completas e auditadas relativas aos 3 (três) últimos exercício sociais, conforme aplicável, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor;
3. até o 45º (quadragésimo quinto) dia após o encerramento de cada trimestre ou em até 05 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, balancete trimestral não auditado relativo ao respectivo trimestre, em relação aos períodos de 3 (três) meses encerrados em março, junho e setembro de cada ano; e
4. adicionalmente, a Devedora obriga-se a enviar à Securitizadora, caso solicitado, na data do envio das demonstrações financeiras, prevista no item (a) acima, declaração atestando a ocorrência ou não de qualquer Evento de Inadimplemento, bem como os documentos necessários à sua comprovação.
5. Manter seu sistema de contabilidade, controle de custos, sistema de informações gerenciais, livros contábeis e outros registros, sempre de forma correta e atualizada, a fim de que possam refletir corretamente as condições financeiras da Devedora e os resultados de suas operações, de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, aplicados de forma sistemática;
6. Conduzir seus negócios de forma diligente e eficiente, sempre de acordo com as melhores práticas financeiras e comerciais;
7. Permitir que a Debenturista e/ou seus representantes legais visitem suas instalações, assim como que tenham acesso a seus livros e registros contábeis, sempre que para tanto for solicitada, de forma razoável, obrigando-se a Debenturista,desde já, a guardar a devida confidencialidade;
8. Manter em adequado funcionamento órgão para atender, de forma eficiente, a Debenturista;
9. Informar a Debenturista por correio eletrônico, sobre a convocação de Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias que tenham por ordem do dia a discussão de matérias que possam alterar ou modificar ou de qualquer modo prejudicar o recebimento do crédito decorrente das Debêntures ou de suas Garantias. A notificação aqui referida deverá ser efetuada com pelo menos 15 (quinze) dias antes da realização de cada Assembleia Geral Ordinária da Devedora, e 08 (oito) dias antes de cada Assembleia Geral Extraordinária da Devedora;
10. Prontamente notificar a Debenturista sobre qualquer proposta de mudança na natureza ou no escopo dos seus negócios ou operações ou a expansão e/ou modernização de suas atividades ou sobre qualquer ato ou fato que possa afetar ou causar a interrupção ou suspensão das atividades da Devedora;
11. Obter e manter válidas, ou, sempre que for o caso, imediatamente renovar, todas as licenças, aprovações e autorizações necessárias à consecução de seus negócios e operações, e realizar e observar todas as condições e restrições contidas ou impostas à Devedora por quaisquer referidas licenças, aprovações ou autorizações, assim como cumprir, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;
12. Realizar o pagamento tempestivo de todas as despesas decorrentes da Operação, incluindo, mas não se limitando, às remunerações dos prestadores de serviço, reconhecimento de firmas, aditamentos aos Documentos da Operação, registros cartorários, honorários advocatícios, bem como de qualquer outra despesa que a Debenturista sejam obrigada a arcar relativamente à Debêntures e às Garantias;
13. Não adotar qualquer medida, mediante a alteração de seu Estatuto Social ou reorganização, fusão, incorporação ou venda de ativos que possa, por qualquer forma, vir a resultar em desvantagens à Debenturista;
14. Apresentar à Debenturista (i) certidão de Débitos de Tributos Imobiliários, inscritos e não inscritos na Dívida Ativa, expedida pela Prefeitura do local dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e (ii) comprovante de pagamento de despesas condominiais ou declaração de inexistência de despesas condominiais, firmada pelo síndico dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, com firma reconhecida, acompanhada de cópia autenticada da respectiva Ata de Eleição, no prazo de até 30 (trinta) dias úteis contados da data em que for instituído o condomínio com relação a cada um dos Empreendimentos Imobiliários, prorrogável uma única vez, pelo mesmo prazo, caso a Devedora demonstre à Debenturista, estar envidando todos os seus melhores esforços para a obtenção da documentação acima indicada;
15. informar por escrito ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de qualquer Eventos de Inadimplemento bem como quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente a habilidade da Devedora de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas perante os titulares das Debêntures, em até 1 (um) Dia Útil de sua ocorrência;
16. cumprir todas as determinações emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
17. não realizar operações fora do seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, ressalvadas aquelas que não resultem na alteração das respectivas atividades principais;
18. cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;
19. efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Devedora, entregando ao Agente Fiduciário os comprovantes, quando solicitado;
20. efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI previamente aprovadas pela Devedora, sempre que possível, que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses da Debenturista ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida à Debenturista nos termos desta Escritura;
21. cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Devedora atue;
22. proceder a todas as diligências exigidas para suas respectivas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
23. observar e cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas (“Afiliadas”) e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido), devendo (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (ii) dar pleno conhecimento das Leis Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas Afiliadas; e (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato, ao Agente Fiduciário dos CRI;
24. manter os bens necessários para a condução de suas atividades principais adequadamente segurados, conforme práticas correntes em seu setor de atuação, conforme do Decreto nº 61.867, de 11 de dezembro de 1967;
25. não divulgar ao público informações referentes à Devedora, à Emissão, às Debêntures e/ou aos CRI, em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao disposto na Instrução n.º 476 e no artigo 48 da Instrução da CVM 400;
26. Dar aos recursos captados por meio das Debêntures, a destinação indicada na Cláusula 3.5.1, obrigando-se a Devedora a comprovar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista, em até 10 (dez) dia úteis contados da respectiva solicitação ou no prazo indicado por qualquer órgão ou entidade, a comprovação da Destinação dos Recursos. É facultado à Devedora, observada a Destinação dos Recursos, ajustar o percentual ou montante de investimentos e/ou despesas a serem efetuados em Imóveis Alvo, hipótese em que o Anexo II desta Escritura, deverá ser devidamente ajustado, às suas expensas, mediante aditamento a esta Escritura, que deverá ser levado a registro na JUCESP, na forma da legislação aplicável; e
27. Até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, enviar toda a documentação necessária para a preparação do Relatório Mensal do Servicer ou que venha a ser solicitada pelo Servicer.

# DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA Devedora

* 1. A Devedora declara e garante que:

1. está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive societárias e regulatórias para celebrar esta Escritura e a cumprir todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
2. a celebração desta Escritura e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Devedora;
3. os representantes legais da Devedora, que firmam a presente Escritura, encontram-se investidos de poderes bastantes para tanto;
4. os termos desta Escritura não contrariam qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa ou judicial que afete a Devedora, suas controladoras, controladas ou coligadas, diretas ou indiretas, ou quaisquer de seus bens e propriedades;
5. esta Escritura constitui uma obrigação de pagamento e cumprimento das obrigações aqui estabelecidas de forma legal, válida e perfeita da Devedora, vinculando a si e seus sucessores, a qualquer título, bem como sendo desde logo exequível, de acordo com os seus termos e condições, independentemente das formalidades de registro a que se submeterá;
6. a celebração da presente Escritura e a emissão das Debêntures não infringe nenhuma disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Devedora, controladores, controladas e/ou coligadas sejam partes ou ao qual seus bens e propriedades estejam vinculados, nem resultará em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos, (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Devedora, controladores, controladas e/ou coligadas ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
7. as demonstrações financeiras da Devedora refletem, de forma adequada, fiel e completa, a posição financeira da Devedora, controladas e/ou coligadas em tais datas, assim como seus ativos, passivos e contingências, de forma consolidada, e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
8. a Devedora encontra-se em dia com todas as suas respectivas obrigações e deveres, previstos nas leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
9. não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante à Devedora, controladas ou coligadas, em suas condições financeiras ou em suas atividades, ou que possam afetar a capacidade da Devedora de cumprir as obrigações previstas nesta Escritura;
10. assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não sejam empregados em (a) qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevida a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiras pessoas relacionadas; (b) pagamentos que possam ser considerados como propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras; e (c) quaisquer normas relativas a atos de corrupção em geral e atos lesivos à administração pública, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando às previstas Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, no Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940, na Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no *UK Bribery Act* de 2010 e na *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of* 1977 e as normas aplicáveis que versam sobre atos de prevenção à lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo (“Leis Anticorrupção”);
11. cumprir (a) toda a legislação ambiental e trabalhista vigente, incluindo a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, conforme aplicável, (b) a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo e/ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, e (c) a legislação relativa à saúde e segurança ocupacional (“Leis Ambientais e Trabalhistas”), procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais (exceto por aquelas determinações questionadas de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas), bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social.
12. até a presente data, preparou e entregou todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de seu conhecimento devem ser apresentadas, ou recebeu dilação dos prazos para apresentação destas declarações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais por ela devidos de qualquer forma, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto em relação àquelas matérias que estejam sendo, de boa-fé, discutidas judicial ou administrativamente;
13. esta Escritura e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Devedora (conforme aplicável), exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
14. as informações prestadas pela Devedora são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito das Debêntures;
15. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento integral, pela Devedora, de todas as suas obrigações nos termos desta Escritura ou para a realização da Emissão, exceto (i) pelo arquivamento na JUCESP, da AGE da Devedora; (ii) pela inscrição desta Escritura, e seus eventuais aditamentos, na JUCESP e no Cartório de Títulos e Documentos da Comarca da Capital do estado de São Paulo (iii) pelo registro dos Contratos de Garantias junto aos competentes cartórios de registro de títulos e documentos e cartório de registro de imóveis competentes;
16. não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Devedora em prejuízo da Debenturista;
17. a Devedora observa e cumpre e fazem com que suas respectivas Afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as Leis Anticorrupção, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;
18. inexiste contra si, e suas respectivas Afiliadas, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção; e
19. A Devedora declara que é acionista ou sócio controlador, direta ou indiretamente, ou é sociedade controlada pelos sócios cuja destinação será realizada com os recursos da emissão, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle acima até que comprovada, pela Devedora, a integral utilização da parcela dos recursos destinados à respectiva sociedade no respectivo Empreendimento Imobiliário.
    1. O Fiador declara e garante que:
20. o Fiador é pessoa natural e maior, tendo plena capacidade de contrair validamente todas as obrigações por ele assumidas por meio dos Documentos da Operação, conforme aplicável;
21. a celebração desta Escritura e o cumprimento das Obrigações Garantidas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Fiador;
22. os termos desta Escritura não contrariam qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa ou judicial que afete o Fiador ou quaisquer de seus bens e propriedades;
23. esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida e perfeita do Fiador, vinculando a si e seus sucessores, a qualquer título, bem como sendo exequível, de acordo com os seus termos e condições, independentemente das formalidades de registro a que se submeterá;
24. a celebração da presente Escritura não infringe nenhuma disposição legal, contrato ou instrumento do qual o Fiador seja parte ou ao qual seus bens e propriedades estejam vinculados, nem resultará em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos, (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Fiador ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
25. o Fiador encontra-se em dia com todas as suas respectivas obrigações e deveres, previstos nas leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais;
26. não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante ao Fiador, em sua condição financeira, ou que possam afetar a capacidade do Fiador de cumprir as Obrigações Garantidas;
27. cumpre as Leis Anticorrupção e se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício próprio, exclusivo ou não;
28. inexiste contra si investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção.
29. as informações prestadas pelo Fiador são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito das Debêntures; e
30. não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica do Fiador em prejuízo da Debenturista.
    1. Sem prejuízo de quaisquer direitos da Debenturista, nos termos desta Escritura e da lei, a Devedora compromete-se a notificar imediatamente a Debenturista, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se, total ou parcialmente, inverídicas, incompletas ou incorretas.
    2. A Devedora e o Fiador obrigam-se a indenizar e a isentar a Debenturista, por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), administrado sob regime fiduciário em benefício dos Titulares dos CRI, de qualquer prejuízo e/ou perdas e danos diretos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas desta Escritura, bem como em razão da falsidade e/ou incorreção de qualquer das declarações prestadas, consoante decisão judicial transitada em julgado que decidir sobre a indenização.
    3. O pagamento da indenização a que se refere a Cláusula acima será realizado pela Devedora e/ou pelo Fiador no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita enviada pela Debenturista neste sentido.
    4. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Debenturista em relação a ato, omissão ou fato atribuível à Devedora e/ou ao Fiador, a Debenturista deverá notificar a Devedora e/ou o Fiador, conforme o caso, em até 01 (um) Dia Útil de sua ciência, mas em qualquer caso, antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Devedora e/ou o Fiador possam assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a Debenturista deverá cooperar com a Devedora e/ou Fiador e fornecer todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária. Caso a Devedora e/ou Fiador não assuma a defesa, a mesma reembolsará ou pagará o montante total devido pela Debenturista como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade relacionada, devendo pagar inclusive as custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento que comprove as despesas nos respectivos prazos de vencimento.
    5. O pagamento previsto na Cláusula acima abrange inclusive: (i) honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Debenturista ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), na defesa ou exercício dos direitos decorrentes desta Escritura, inclusive medidas extrajudiciais, desde que sejam razoáveis e mediante apresentação de documento que comprove tal despesa; e (ii) quaisquer perdas decorrentes de eventual submissão da Escritura a regime jurídico diverso do regime atualmente aplicável, que implique qualquer ônus adicional a Debenturista e/ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização.
    6. Em caso de pagamento de quaisquer valores a título de indenização em virtude de ordem judicial posteriormente revertida ou alterada, de forma definitiva, e a Debenturista tiver tais valores restituídos, a Debenturista obriga-se a, no mesmo sentido, devolver à Devedora e/ou ao Fiador, os montantes restituídos.
    7. As estipulações de indenização previstas nesta Cláusula deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão da presente Escritura.

# DAS COMUNICAÇÕES

* 1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Devedora:

**VITACON PARTICIPAÇÕES S.A**

Rua Haddock Lobo, 347 – 2º andar, Jardins

São Paulo -SP

At.: André Frankel

Telefone: (11)3588-4700

E-mail: [andre.frankel@vitacon.com.br](mailto:andre.frankel@vitacon.com.br); [jessicaknoblich@vitacon.com.br](mailto:jessicaknoblich@vitacon.com.br)

Para a Debenturista:

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Tabapuã nº 1.123, Andar 21, conjunto 215, Itaim Bibi.

CEP 04.533-004, São Paulo/SP

At.: Dep. Gestão / Dep. Jurídico

Telefone: (11) 3320-7474

E-mail: [gestao@virgo.inc](mailto:gestao@virgo.inc); [juridico@virgo.inc](mailto:juridico@virgo.inc)

Para o Fiador:

**ALEXANDRE LAFER FRANKEL**

Rua Haddock Lobo, 347 – 2º andar, Jardins

São Paulo -SP

Telefone: (11)3588-4700

E-mail: [juridicoimobiliario@vitacon.com.br](mailto:juridicoimobiliario@vitacon.com.br); [ceo@vitacon.com.br](mailto:ceo@vitacon.com.br)

Para as SPEs:

**VITACON ÁGATA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. ou PERIDOTO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**

Rua Haddock Lobo, 347 – 2º andar, Jardins

São Paulo -SP

At.: André Frankel

Telefone: (11)3588-4700

E-mail: [andre.frankel@vitacon.com.br](mailto:andre.frankel@vitacon.com.br); [jessicaknoblich@vitacon.com.br](mailto:jessicaknoblich@vitacon.com.br)

* 1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pelo correio ou ainda por telegrama enviado aos endereços acima.
  2. As comunicações feitas 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).
  3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte.

# DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

* 1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Devedora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia ao mesmo, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
  2. A presente Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Devedora por si e seus sucessores, independentemente de serem ultimados os registros necessários, gerando desde logo direito de crédito à Debenturista, tão logo firmado o respectivo boletim de subscrição das Debêntures.
  3. 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 a Devedora e o Fiador, de boa-fé, a substituir as disposições afetadas por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.
  4. A Devedora será responsável por efetuar o pagamento de todos os impostos, taxas, emolumentos e outras obrigações tributárias, e despesas presentes e futuras, devidas em virtude da lavratura e registro desta Escritura ou incidentes sobre as Debêntures.
  5. A Debenturista será responsável pela guarda de uma via original (física ou digital, conforme aplicável) devidamente registrada nos órgãos competentes, conforme aplicável, de todos os Documentos da Operação.
  6. A presente Escritura e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados independentemente de qualquer aprovação da Debenturista sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da (i) necessidade de atendimento a exigências formuladas pelos órgãos de registro; (ii) quando verificado erro de digitação, desde que tais modificações não representem prejuízo à Debenturista; e (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Devedora, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros. Eventuais aditamentos aos Contratos de Garantia passarão a integrar a presente Escritura, independentemente da celebração de qualquer aditamento, no momento em que forem devidamente formalizados.

# FORO

* 1. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.
  2. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, a presente Escritura, assim como os demais documentos relacionados à Emissão e às Debêntures, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

E, observados os termos acima, a Devedora firma a presente Escritura, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 2 de fevereiro de 2022

*(Página 1/4 de assinaturas do* *Instrumento Particular de Escritura da Sétima Emissão de Debêntures não conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da Vitacon Participações S.A.)*

**VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.**

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: Alexandre Lafer Frankel  CPF: 269.120.538-0  Email: [ceo@vitacon.com.br](mailto:ceo@vitacon.com.br)  Cargo: Administrador |

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

**ALEXANDRE LAFER FRANKEL**

*(Página 2/4 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da Sétima Emissão de Debêntures não conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da Vitacon Participações S.A.)*

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: Pedro Paulo Oliveira de Moraes  CPF: 222.043.388-93  Cargo: Diretor de Operações  E-mail: [pedro@virgo.inc](mailto:pedro@virgo.inc) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: Luisa Herkenhoff Mis  CPF: 122.277.507-74  Cargo: Procuradora  E-mail: [luisa.herkenhoff@virgo.inc](mailto:luisa.herkenhoff@virgo.inc) |

*(Página 3/4 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da Sétima Emissão de Debêntures não conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da Vitacon Participações S.A.)*

**VITACON ÁGATA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: Alexandre Lafer Frankel  CPF: 269.120.538-0  Email: [ceo@vitacon.com.br](mailto:ceo@vitacon.com.br)  Cargo: Administrador |

**PERIDOTO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: Alexandre Lafer Frankel  CPF: 269.120.538-0  Email: [ceo@vitacon.com.br](mailto:ceo@vitacon.com.br)  Cargo: Administrador |

*(Página 4/4 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da Sétima Emissão de Debêntures não conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da Vitacon Participações S.A.)*

**Testemunhas**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: Vinicius Aguiar Machado  CPF: 438.330.998-44  E-mail: [vinicius.machado@virgo.inc](mailto:vinicius.machado@virgo.inc) | 2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: André Frankel  CPF: 214.805.538-08  E-mail: [andre.frankel@vitacon.com.br](mailto:andre.frankel@vitacon.com.br) |

**ANEXO I**

**EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

| **Imóvel Lastro**  **(RGI/Endereço)** | **Proprietário** | **Possui Habite-Se?** | **Valor Estimado de Recursos da Emissão a Serem Alocados no Imóvel Lastro (R$)** | **Percentual do Valor Estimado de Recursos da Emissão Para o Imóvel Lastro** | **Montante de Recursos Destinados ao Empreendimento Decorrentes DE Outras Fontes de Recursos** | **Empreendimento Objeto de Destinação de Recursos de Outra Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários?** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *O “Condomínio on Domingos de Morais”* será construído nos imóveis antigamente localizados na Rua Domingos de Moraes nºs 1.164, 1.172, 1.186, 1.190, 1.192 e 1.194, Rua Sud Mennucci, nº 100, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, no Município de São Paulo – SP.  RGI: 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – Capital – Capital  Matrícula Atual: nº 132.878 | Peridoto Desenvolvimento Imobiliário Ltda. | Não | 71.189,13 | 47% | 0 | Não |
| O *“Condomínio on Brooklin*” será construído nos imóveis antigamente localizados na Avenida Santo Amaro, nºs 5.176, 5.186, 5.196, 5.200 e 5.210, na Rua Andrea Paulinetti, nº 39 e na Rua Joaquim Guarani, nº 54 e 56, São Paulo – SP.  RGI: 15º Registro de Imóveis de São Paulo – SP  Matrícula Atual: nº 278.147 | Vitacon Agata Desenvolvimento Imobiliário Ltda. | Não | 78.810,87 | 53% | 0 | Não |
| **-** | **TOTAL** | | **R$ 150.000.000,00** | **100,0%** | **N/A** | **Não** |

**ANEXO II**

**CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)** | | | | | | | | | | | |
| **Imóvel Lastro** | **Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)** | **1º semestre fiscal** | **2º semestre fiscal** | **1º semestre fiscal** | **2º semestre fiscal** | **1º semestre fiscal** | **2º semestre fiscal** | **1º semestre fiscal** | **2º semestre fiscal** | **1º semestre fiscal** | **2º semestre fiscal** |
| **S** | **S** | **S** | **S** | **S** | **S** | **S** | **S** | **S** | **S** |
| **2022** | **2022** | **2023** | **2023** | **2024** | **2024** | **2025** | **2025** | **2026** | **2026** |
|  |  | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ | R$ |
| ON Domingos de Morais | R$ 71.189,13 | R$ 20.154,98 | R$ 14.604,93 | R$ 19.839,59 | R$ 16.589,63 | - | - | - | - | - | - |
| ON Brooklin | R$ 78.810,87 | R$ 14.255,93 | R$ 9.159,06 | R$ 17.512,32 | R$ 21.335,35 | R$ 16.548,21 | - | - | - | - | - |
|  | **R**$ 150.000,00 | **R**$ 34.410,91 | **R**$ 23.763,99 | **R**$ 37.351,91 | **R**$ 37.924,98 | **R**$ 16.548,21 | **R**$ - | **R**$ - | **R**$ - | **R**$ - | **R**$ - |

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

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral | |
| 01 a 12 de 2022 | R$ 58.174,90 |
| 01 a 12 de 2023 | R$ 75.276,89 |
| 01 a 12 de 2024 | R$ 16.548,21 |
| **Total** | **R$ 150.000,00** |

**ANEXO III**

**MODELO DE RELATÓRIO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

[CIDADE], [DATA]

À

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

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

A [•], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, nos termos da Cláusula 3.5.6 do “*Instrumento Particular de Escritura da Sétima Emissão de Debêntures, não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da Vitacon Participações S.A.*”, conforme aditado de tempos em tempos (“Escritura” e “Emissão”), vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a Emissão foram utilizados durante o período acima, corresponde a R$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos na Escritura, conforme abaixo:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Denominação do Empreendimento Imobiliário** | **Proprietário** | **Matrícula / Cartório** | **Endereço** | **Status da Obra (%)** | **Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)** | **Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros** | **Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros** | **Percentual do recurso utilizado no semestre** | **Valor gasto no semestre** |
| [●] | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] |
| **Total destinado no semestre** | | | | | | | | | R$ [●] |
| **Valor total desembolsado à Devedora** | | | | | | | | | R$ [●] |
| **Saldo a destinar** | | | | | | | | | R$ [●] |
| **Valor Total da Oferta** | | | | | | | | | R$ [●] |

Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

Atenciosamente,

**VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.**

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

**ANEXO IV**

**CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS E TABELA DE AMORTIZAÇÃO**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Debêntures Sênior** | | | |
| **N** | **Data de Pagamento** | **Tai** | **Incorpora Juros?** |
| 1 | 23/3/2022 | 0,0000% | NÃO |
| 2 | 20/4/2022 | 0,0000% | NÃO |
| 3 | 23/5/2022 | 0,0000% | NÃO |
| 4 | 23/6/2022 | 0,0000% | NÃO |
| 5 | 21/7/2022 | 0,0000% | NÃO |
| 6 | 23/8/2022 | 0,0000% | NÃO |
| 7 | 22/9/2022 | 0,0000% | NÃO |
| 8 | 21/10/2022 | 0,0000% | NÃO |
| 9 | 23/11/2022 | 0,0000% | NÃO |
| 10 | 22/12/2022 | 0,0000% | NÃO |
| 11 | 23/1/2023 | 0,0000% | NÃO |
| 12 | 23/2/2023 | 0,0000% | NÃO |
| 13 | 23/3/2023 | 0,0000% | NÃO |
| 14 | 20/4/2023 | 0,0000% | NÃO |
| 15 | 23/5/2023 | 0,0000% | NÃO |
| 16 | 22/6/2023 | 0,0000% | NÃO |
| 17 | 21/7/2023 | 0,0000% | NÃO |
| 18 | 23/8/2023 | 0,0000% | NÃO |
| 19 | 21/9/2023 | 0,0000% | NÃO |
| 20 | 23/10/2023 | 0,0000% | NÃO |
| 21 | 23/11/2023 | 0,0000% | NÃO |
| 22 | 21/12/2023 | 0,0000% | NÃO |
| 23 | 23/1/2024 | 0,0000% | NÃO |
| 24 | 22/2/2024 | 0,0000% | NÃO |
| 25 | 21/3/2024 | 0,0000% | NÃO |
| 26 | 23/4/2024 | 0,0000% | NÃO |
| 27 | 23/5/2024 | 0,0000% | NÃO |
| 28 | 21/6/2024 | 0,0000% | NÃO |
| 29 | 23/7/2024 | 0,0000% | NÃO |
| 30 | 22/8/2024 | 0,0000% | NÃO |
| 31 | 23/9/2024 | 0,0000% | NÃO |
| 32 | 23/10/2024 | 0,0000% | NÃO |
| 33 | 21/11/2024 | 0,0000% | NÃO |
| 34 | 23/12/2024 | 0,0000% | NÃO |
| 35 | 23/1/2025 | 0,0000% | NÃO |
| 36 | 21/2/2025 | 0,0000% | NÃO |
| 37 | 21/3/2025 | 0,0000% | NÃO |
| 38 | 23/4/2025 | 0,0000% | NÃO |
| 39 | 22/5/2025 | 0,0000% | NÃO |
| 40 | 23/6/2025 | 0,0000% | NÃO |
| 41 | 23/7/2025 | 0,0000% | NÃO |
| 42 | 21/8/2025 | 0,0000% | NÃO |
| 43 | 23/9/2025 | 0,0000% | NÃO |
| 44 | 23/10/2025 | 0,0000% | NÃO |
| 45 | 21/11/2025 | 0,0000% | NÃO |
| 46 | 23/12/2025 | 0,0000% | NÃO |
| 47 | 22/1/2026 | 0,0000% | NÃO |
| 48 | 23/2/2026 | 100,0000% | NÃO |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Debêntures Subordinadas** | | | |
| **N** | **Data de Pagamento** | **Tai** | **Incorpora Juros?** |
| 1 | 23/3/2022 | 0,0000% | SIM |
| 2 | 20/4/2022 | 0,0000% | SIM |
| 3 | 23/5/2022 | 0,0000% | SIM |
| 4 | 23/6/2022 | 0,0000% | SIM |
| 5 | 21/7/2022 | 0,0000% | SIM |
| 6 | 23/8/2022 | 0,0000% | SIM |
| 7 | 22/9/2022 | 0,0000% | SIM |
| 8 | 21/10/2022 | 0,0000% | SIM |
| 9 | 23/11/2022 | 0,0000% | SIM |
| 10 | 22/12/2022 | 0,0000% | SIM |
| 11 | 23/1/2023 | 0,0000% | SIM |
| 12 | 23/2/2023 | 0,0000% | SIM |
| 13 | 23/3/2023 | 0,0000% | SIM |
| 14 | 20/4/2023 | 0,0000% | SIM |
| 15 | 23/5/2023 | 0,0000% | SIM |
| 16 | 22/6/2023 | 0,0000% | SIM |
| 17 | 21/7/2023 | 0,0000% | SIM |
| 18 | 23/8/2023 | 0,0000% | SIM |
| 19 | 21/9/2023 | 0,0000% | SIM |
| 20 | 23/10/2023 | 0,0000% | SIM |
| 21 | 23/11/2023 | 0,0000% | SIM |
| 22 | 21/12/2023 | 0,0000% | SIM |
| 23 | 23/1/2024 | 0,0000% | SIM |
| 24 | 22/2/2024 | 0,0000% | SIM |
| 25 | 21/3/2024 | 0,0000% | SIM |
| 26 | 23/4/2024 | 0,0000% | SIM |
| 27 | 23/5/2024 | 0,0000% | SIM |
| 28 | 21/6/2024 | 0,0000% | SIM |
| 29 | 23/7/2024 | 0,0000% | SIM |
| 30 | 22/8/2024 | 0,0000% | SIM |
| 31 | 23/9/2024 | 0,0000% | SIM |
| 32 | 23/10/2024 | 0,0000% | SIM |
| 33 | 21/11/2024 | 0,0000% | SIM |
| 34 | 23/12/2024 | 0,0000% | SIM |
| 35 | 23/1/2025 | 0,0000% | SIM |
| 36 | 21/2/2025 | 0,0000% | SIM |
| 37 | 21/3/2025 | 0,0000% | SIM |
| 38 | 23/4/2025 | 0,0000% | SIM |
| 39 | 22/5/2025 | 0,0000% | SIM |
| 40 | 23/6/2025 | 0,0000% | SIM |
| 41 | 23/7/2025 | 0,0000% | SIM |
| 42 | 21/8/2025 | 0,0000% | SIM |
| 43 | 23/9/2025 | 0,0000% | SIM |
| 44 | 23/10/2025 | 0,0000% | SIM |
| 45 | 21/11/2025 | 0,0000% | SIM |
| 46 | 23/12/2025 | 0,0000% | SIM |
| 47 | 22/1/2026 | 0,0000% | SIM |
| 48 | 23/2/2026 | 0,0000% | SIM |
| 49 | 23/3/2026 | 0,0000% | SIM |
| 50 | 23/4/2026 | 0,0000% | SIM |
| 51 | 21/5/2026 | 0,0000% | SIM |
| 52 | 23/6/2026 | 0,0000% | SIM |
| 53 | 23/7/2026 | 0,0000% | SIM |
| 54 | 21/8/2026 | 0,0000% | SIM |
| 55 | 23/9/2026 | 0,0000% | SIM |
| 56 | 22/10/2026 | 0,0000% | SIM |
| 57 | 23/11/2026 | 0,0000% | SIM |
| 58 | 23/12/2026 | 0,0000% | SIM |
| 59 | 21/1/2027 | 0,0000% | SIM |
| 60 | 23/2/2027 | 100,0000% | SIM |

**ANEXO V**

**MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**

**VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.**

Companhia Fechada

Rua Haddock Lobo, 347 – 2º andar, Jardins

CEP 01414-001

CNPJ nº 11.144.772/0001-13 – NIRE nº 35.300.456.688

1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em Duas Séries, para Colocação Privada, da Vitacon Participações S.A.

**Boletim de Subscrição**

Características das Debêntures

|  |
| --- |
| Boletim de subscrição (“Boletim de Subscrição”) relativo à Sétima Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em Duas Séries, para Colocação Privada, da Vitacon Participações S.A., de 150.000 (cento e cinquenta mil) debêntures, em duas séries, sendo (i) 120.000 (cento e vinte mil) debêntures da primeira série (“Série Sênior” ou “Debêntures Sênior”), e (ii) 30.000 (trinta mil) Debêntures da segunda série (“Série Subordinada” ou “Debêntures Subordinadas”), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”), totalizando o montante de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) (“Debêntures” e “Emissão”, respectivamente), de emissão da Vitacon Participações S.A. (“Devedora”).  A Emissão foi realizada com base nas deliberações tomadas em Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em 2 de fevereiro de 2022, nos termos do Estatuto Social da Devedora e do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).  As características da Emissão estão descritas no “*Instrumento Particular de Escritura da Sétima Emissão de Debêntures, não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da Vitacon Participações S.A.*” (“Escritura”), celebrado em 2 de fevereiro de 2022, entre a Devedora, a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, na qualidade de debenturista e **ALEXANDRE LAFER FRANKEL**, na qualidade de fiador, com a interveniência e anuência da **VITACON ÁGATA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. e da PERIDOTO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA**.  **Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Boletim de Subscrição que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura.**  As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados representativos das Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo seu registro, em nome da Debenturista, no Livro de Registro de Debêntures Nominativas. |
| **Informações do Subscritor**   |  |  | | --- | --- | | **Nome Completo/Denominação Social:** | Virgo Companhia de Securitização | | **CPF/CNPJ:** | 08.769.451/0001-08 | | **Endereço/Cidade/Estado/CEP:** | Rua Tabapuã nº 1.123, Andar 21, conjunto 215, São Paulo, SP  CEP 04506-000 |   **Debêntures Subscritas**   |  |  | | --- | --- | | **Quantidade:** | [=] ([=]) | | **Preço Total Unitário** | R$ [=] ([=]) | | **Valor Total** | R$ [=] ([=]) | |
|  |

**Forma de Pagamento**

|  |  |
| --- | --- |
| **Forma de Pagamento (à vista em moeda corrente nacional):** | ( X) Transferência Eletrônica Disponível (TED);  ( ) Documento de Ordem de Crédito (DOC); e  ( ) Débito em conta corrente.  Conta Corrente  nº [=]  Agência nº [=]  Banco Itaú ou  ( ) Débito em conta investimento  Conta Investimento  nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Agência  nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Banco \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Declaro, para todos os fins, que:   1. estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição, bem como declaro estar de acordo com os termos e condições da Escritura; 2. a integralização das Debêntures será realizada à vista, no ato de subscrição, em moeda corrente nacional, da data de emissão das Debêntures conforme indicada na Escritura. 3. este Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título; 4. estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; tenho conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo da Emissão e sou capaz de assumir tais riscos; 5. sou capaz de suportar os riscos econômicos e eventual perda de todo ou parte de meu investimento nas Debêntures; 6. de acordo com meus atos societários, regulamentos e com a regulamentação aplicável, a aquisição das Debêntures é válida e legal e não infringe qualquer lei, regulamento ou política de regulação aplicável; 7. tenho ciência que a Emissão ser dará mediante colocação privada e, portanto, não será registrada na Comissão de Valores Mobiliários, em quaisquer outros órgãos reguladores ou na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – ANBIMA; 8. tenho ciência que as Debêntures não serão (i) depositadas para distribuição pública no mercado primário na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Segmento CETIP UTVM (“B3”); ou (ii) admitidas para negociação junto a B3; 9. a aquisição das Debêntures e a celebração e entrega deste Boletim de Subscrição foram devidamente autorizadas por meus representantes legais; e 10. reconheço que a Devedora confiará na veracidade e precisão dos compromissos, afirmações, declarações e acordos anteriormente citados e, sendo assim, desde já comprometo-me a imediatamente notificar a Devedora e a quem mais interessar caso qualquer desses compromissos, afirmações, declarações e acordos tornem-se falsos ou imprecisos.   Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Boletim de Subscrição.  São Paulo, [=] de [=] de [=].  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**   |  |  | | --- | --- | | Nome: [=]  Cargo: [=]  CPF/ME: [=]  E-mail: [=] | Nome: [=]  Cargo: [=]  CPF/ME: [=]  E-mail: [=] | |

**RECIBO**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Recebemos do subscritor a importância de R$ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Vitacon Participações S.A.**   |  |  | | --- | --- | | Nome: [=]  Cargo: [=]  CPF: [=]  E-mail: [=] | Nome: [=]  Cargo: [=]  CPF: [=]  E-mail: [=] | |

**TESTEMUNHAS**:

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: [=] CPF/ME: [=]  E-mail: [=] | Nome: [=] CPF/ME: [=]  E-mail: [=] |

**ANEXO VI**

**VALOR DAS DESPESAS DA EMISSÃO**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **PRESTADOR** | **DESCRIÇÃO** | **PERIODICIDADE** | **VALOR LÍQUIDO** | **GROSS UP** | **VALOR BRUTO** | **RECORRENTE ANUAL** | **RECORRENTE TOTAL** | **FLAT** | **%** |
| CVM | Taxa de Fiscalização | FLAT | R$ 45.000,00 | 0,00% | R$ 45.000,00 | R$ - | R$ - | R$ 45.000,00 | 0,030% |
| ANBIMA | ANBIMA | FLAT | R$ 3.136,00 | 0,00% | R$ 3.136,00 | R$ - | R$ - | R$ 3.136,00 | 0,002% |
| B3 | CETIP\* | Registro CRI/CRA/DEBÊNTURE/NC | FLAT | R$ 37.500,00 | 0,00% | R$ 37.500,00 | R$ - | R$ - | R$ 37.500,00 | 0,025% |
| VIRGO | Emissão | FLAT | R$ 9.500,00 | 9,65% | R$ 10.514,67 | R$ - | R$ - | R$ 10.514,67 | 0,007% |
| OLIVEIRA TRUST | Agente Fiduciário | FLAT | R$ 4.000,00 | 12,15% | R$ 4.553,22 | R$ - | R$ - | R$ 4.553,22 | 0,003% |
| OLIVEIRA TRUST | Instituição Custodiante | FLAT | R$ 2.000,00 | 12,15% | R$ 2.276,61 | R$ - | R$ - | R$ 2.276,61 | 0,002% |
| OLIVEIRA TRUST | Agente Registrador | FLAT | R$ 1.500,00 | 12,15% | R$ 1.707,46 | R$ - | R$ - | R$ 1.707,46 | 0,001% |
| ARKE SERV | Auditoria Recebíveis | FLAT | R$ 14.160,00 | 0,00% | R$ 14.160,00 | R$ - | R$ - | R$ 14.160,00 | 0,009% |
| BYM | Medições de Obra | FLAT | R$ 5.200,00 | 0,00% | R$ 5.200,00 | R$ - | R$ - | R$ 5.200,00 | 0,003% |
| OLIVEIRA TRUST | Agente Fiduciário | ANUAL | R$ 16.000,00 | 12,15% | R$ 18.212,86 | R$ 18.212,86 | R$ 91.064,30 | R$ - | 0,012% |
| OLIVEIRA TRUST | Instituição Custodiante | ANUAL | R$ 2.000,00 | 12,15% | R$ 2.276,61 | R$ 2.276,61 | R$ 11.383,05 | R$ - | 0,002% |
| BDO RCS | Auditoria | ANUAL | R$ 2.880,00 | 14,25% | R$ 3.358,60 | R$ 3.358,60 | R$ 16.793,00 | R$ - | 0,002% |
| VIRGO | Taxa de Gestão | MENSAL | R$ 3.500,00 | 9,65% | R$ 3.873,82 | R$ 46.485,84 | R$ 232.429,20 | R$ - | 0,031% |
| LINK | Contador | MENSAL | R$ 110,00 | 0,00% | R$ 110,00 | R$ 1.320,00 | R$ 6.600,00 | R$ - | 0,001% |
| BYM | Medições de Obra | MENSAL | R$ 5.200,00 | 0,00% | R$ 5.200,00 | R$ 62.400,00 | R$ 312.000,00 | R$ - | 0,042% |
| ITAU CORRETORA | Escriturador | MENSAL | R$ 400,00 | 0,00% | R$ 400,00 | R$ 4.800,00 | R$ 24.000,00 | R$ - | 0,003% |
| ITAU UNIBANCO | Tarifa de Conta | MENSAL | R$ 90,00 | 0,00% | R$ 90,00 | R$ 1.080,00 | R$ 5.400,00 | R$ - | 0,001% |
| ARKE SERV | Espelhamento | MENSAL | R$ 2.856,00 | 0,00% | R$ 2.856,00 | R$ 34.272,00 | R$ 171.360,00 | R$ - | 0,023% |
| B3 | CETIP\* | Taxa Transação | MENSAL | R$ 80,00 | 0,00% | R$ 80,00 | R$ 960,00 | R$ 4.800,00 | R$ - | 0,001% |
| B3 | CETIP\* | Utilização Mensal | MENSAL | R$ 70,00 | 0,00% | R$ 70,00 | R$ 840,00 | R$ 4.200,00 | R$ - | 0,001% |
| B3 | CETIP\* | Custódia de CDCA/CPR/CCB/CCI | MENSAL | R$ 1.650,00 | 0,00% | R$ 1.650,00 | R$ 19.800,00 | R$ 99.000,00 | R$ - | 0,013% |
| **TOTAL** |  |  | **R$ 156.832,00** |  | **R$ 162.225,85** | **R$ 195.805,91** | **R$ 979.029,55** | **R$ 124.047,96** | **R$ 0,00** |

**ANEXO VII**

**RELATÓRIO DE OBRAS**

[SEGUE NA PRÓXIMA PÁGINA]