**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, A SER CONVOLADA NA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA UPCON SPE 26 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

*celebrado entre*

**UPCON SPE 26 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.***na qualidade de emissora das Debêntures*

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

*na qualidade de Debenturista*

**UPCON INCORPORADORA S.A.**

**GUILHERME AUGUSTO SOARES BENEVIDES**

*na qualidade de Fiadores e Intervenientes Garantidores*

**GILBERTO BERNARDO BENEVIDES**

**FABIO FREITAS ROMANO**

**ANDREA BOUVIER ROMANO**

*na qualidade de Fiadores*

**UPCON SPE 13 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*na qualidade de Interveniente Garantidora*

São Paulo, 17 de julho de 2019

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, A SER CONVOLADA NA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA UPCON SPE 26 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Pelo presente instrumento, de um lado,

**UPCON SPE 26 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**,sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.399, 2º andar, conjuntos 21B e 22B, Brooklin, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ sob o nº 18.160.464/0001-20, e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE nº 35.3.0.053.849-8, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos (“Emissora”);

De outro lado,

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários concedido pela CVM, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua dos Andradas, nº 1.276, 5º andar, Centro Histórico, CEP 90020-008, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos, na qualidade de debenturista (“Debenturista”);

Ainda, na qualidade de fiadores:

**UPCON INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.399, Edifício Landmark Nações Unidas, conjuntos 21B e 22B, Brooklin Novo, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ sob o nº 08.168.657/0001-74, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos, na qualidade de fiadora e principal pagadora da dívida representada pelas Debêntures (conforme definido abaixo), nos termos deste instrumento (“UPCON Incorporadora”);

**GUILHERME AUGUSTO SOARES BENEVIDES**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 32.502.475-3, expedida por SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 168.235.028-27, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida das Nações Unidas, nº 12.399, Edifício Landmark Nações Unidas, conjuntos 21B e 22B, Brooklin Novo, CEP 04578-000, na qualidade de fiador e principal pagador da dívida representada pelas Debêntures, nos termos deste instrumento (“Guilherme”);

**GILBERTO BERNARDO BENEVIDES**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 4.808.197, expedida por SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 756.749.718-20, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arandu, nº 222, apartamento 261-D, Brooklin, CEP 04562-030, na qualidade de fiador e principal pagador da dívida representada pelas Debêntures, nos termos deste instrumento (“Gilberto”);

**FABIO FREITAS ROMANO**,brasileiro, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 25.045.313-7, expedida por SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 282.219.698-26 (“Fábio”), casado sob o regime de comunhão parcial de bens, com **ANDREA BOUVIER ROMANO**, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 28.174.170-0, expedida por SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 277.613.668-45 (“Andrea”), ambos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo o Sr. Fabio com endereço comercial na Avenida das Nações Unidas, nº 12.399, Edifício Landmark Nações Unidas, conjuntos 21B e 22B, Brooklin Novo, CEP 04578-000, na qualidade de fiadores e principais pagadores da dívida representada pelas Debêntures, nos termos deste instrumento;

(sendo UPCON Incorporadora, o Sr. Guilherme, o Sr. Gilberto, o Sr. Fabio e a Sra. Andrea doravante designados em conjunto simplesmente como “Fiadores” e, cada um deles, individual e indistintamente como “Fiador”)

E ainda, na qualidade de parte interveniente:

**UPCON INCORPORADORA S.A.**, acima qualificada, na qualidade de parte interveniente e terceiro prestador de garantia em favor da dívida representada pelas Debêntures, nos termos deste instrumento;

**GUILHERME AUGUSTO SOARES BENEVIDES**, acima qualificado, na qualidade de parte interveniente e terceiro prestador de garantia em favor da dívida representada pelas Debêntures, nos termos deste instrumento; e

**UPCON SPE 13 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.399, 2º andar, conjuntos 21B e 22B, Brooklin, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ sob o nº 15.752.182/0001-24, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais abaixo subscritos, na qualidade de parte interveniente e terceiro prestador de garantia em favor da dívida representada pelas Debêntures, nos termos deste instrumento (“UPCON SPE Pirapora”);

(sendo a UPCON Incorporadora, o Sr. Guilherme e UPCON SPE Pirapora doravante designados em conjunto simplesmente como “Intervenientes Garantidores” e, cada um deles, individual e indistintamente como “Interveniente Garantidor”)

Sendo a Emissora, a Debenturista, os Fiadores e os Intervenientes Garantidores doravante denominados em conjunto simplesmente como “Partes” e, cada um deles, individual e indistintamente como “Parte”;

**Considerando que:**

1. a Emissora tem por objeto social as atividades imobiliárias descritas na Cláusula 3.1 desta Escritura de Emissão (conforme abaixo definido);
2. a Emissora tem interesse em emitir debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, a ser convolada na espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, nos termos desta Escritura de Emissão (“Debêntures”), a serem integralmente subscritas pela Debenturista;
3. os recursos decorrentes das Debêntures serão destinados exclusivamente a atividades imobiliárias da Emissora relacionadas ao seu objeto social, no curso ordinário dos seus negócios, na forma prevista na Clausula 3.5 abaixo;
4. as Debêntures emitidas pela Emissora e subscritas pela Debenturista conferirão direito de crédito em face da Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão;
5. a Emissora se obriga, nos termos desta Escritura de Emissão, a pagar em favor da Debenturista, o Valor Total da Emissão (conforme abaixo definido), acrescido da Remuneração (conforme abaixo definido), do Prêmio Adicional (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força desta Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados a esta Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários");
6. enquanto titular dos Créditos Imobiliários, a Debenturista emitirá 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural(“CCI”), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, com Garantia Real e Fidejussória, sob a Forma Escritural”*(“Escritura de Emissão de CCI”), para que os Créditos Imobiliários sirvam de lastro para a emissão dos CRI (conforme abaixo definido);
7. a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário dos CRI”) será contratada por meio do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização*" (“Termo de Securitização”) e acompanhará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão, nos termos da Cláusula 3.5 desta Escritura de Emissão;
8. a emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização dos Créditos Imobiliários, que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), aos quais esses Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro (“Operação de Securitização”); e
9. os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476/09 (“Oferta Restrita”), e serão destinados exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A e seus respectivos incisos e no artigo 9º-C da Instrução CVM nº 539/13, os quais serão considerados titulares de CRI.

Isto posto, as Partes vêm por meio desta, na melhor forma de direito, firmar o presente *Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Com Garantia Adicional Fidejussória, a ser Convolada na Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da UPCON SPE 26 Empreendimentos Imobiliários S.A.* (“Escritura de Emissão”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. Autorizações

* 1. Autorização da Emissão: A presente Escritura de Emissão é firmada com base na deliberação da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 17 de julho de 2019 (“AGE da Emissora”), na qual foram deliberadas as condições da Emissão (abaixo definida), nos termos do artigo 9º do estatuto social da Emissora e, conforme disposto no artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).
  2. Autorizações das Garantias: As Garantias (conforme definido abaixo) previstas nesta Escritura de Emissão, foram devidamente aprovadas pelos seus respectivos outorgantes, da seguinte forma:
     1. *AF Imóvel Bandeira Paulista*: ata da AGE da Emissora, realizada em 17 de julho de 2019, em processo de arquivamento perante a JUCESP.
     2. *AF Imóveis Pirapora*: ata de reunião de sócios da UPCON SPE Pirapora, realizada em 17 de julho de 2019, em processo de arquivamento perante a JUCESP;
     3. *AF Ações Emissora*: ata de assembleia geral extraordinária da UPCON Incorporadora, realizada em 17 de julho de 2019, em processo de arquivamento perante a JUCESP; e
     4. *Fiança*: em relação à Fiadora UPCON Incorporadora, ata da assembleia geral extraordinária da UPCON Incorporadora realizada em 17 de julho de 2019, em processo de arquivamento perante a JUCESP. Os demais Fiadores não dependem de qualquer outra autorização para a prestação da Fiança, exceto as autorizações fornecidas no âmbito da presente Escritura de Emissão.

1. Requisitos

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

* 1. Arquivamento da Ata da AGE da Emissora na JUCESP e Publicações: A ata da AGE da Emissora será devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal “O Estado de São Paulo”, nos termos do artigo 62, inciso I e do artigo 289, da Lei das Sociedades por Ações.

* + - * 1. A Emissora compromete-se a **(a)** em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da realização da AGE da Emissora, enviar à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, comprovante do respectivo protocolo de arquivamento na JUCESP; **(b)** atender a eventuais exigências formuladas pela JUCESP de forma tempestiva; e **(c)** enviar à Debenturista 1 (uma) via original da ata de AGE da Emissora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a obtenção do referido arquivamento, além de direcionar uma cópia do referido documento ao Agente Fiduciário dos CRI.
  1. Inscrição da Escritura de Emissão na JUCESP e Registro em Cartório de Registro de Títulos e Documentos: Esta Escritura de Emissão será inscrita na JUCESP conforme disposto no artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações, e registrados pela Emissora, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e da cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, em até 5 (cinco) Dias Úteis da presente data, salvo na hipótese de formulação de exigências pelos referidos Cartórios.
     + - 1. Quaisquer eventuais aditamentos a esta Escritura de Emissão serão averbados na JUCESP, nos termos do artigo 62, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, no prazo de até 2 (dois) dias contados da data de sua celebração, e registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura.
         2. A Emissora compromete-se a **(a)** em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da assinatura desta Escritura de Emissão ou de eventuais aditamentos, enviar à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, comprovante do respectivo protocolo para inscrição ou averbação na JUCESP e registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes; **(b)** atender a eventuais exigências formuladas pela JUCESP e/ou pelos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de forma tempestiva; e **(c)** enviar à Debenturista 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão devidamente inscrita na JUCESP, bem como registrada nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a obtenção do referido registro, além de direcionar uma cópia do referido documento ao Agente Fiduciário dos CRI.
         3. Quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão deverão ser celebrados pelas Partes, e somente poderão ser firmados após aprovação dos titulares dos CRI em sede de assembleia geral de titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 2.2.4 abaixo, e posteriormente averbados na JUCESP e registrados no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, nos termos da Cláusula 2.2 desta Escritura de Emissão.
         4. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação da Debenturista e/ou dos Titulares de CRI, sempre que e somente: **(a)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e/ou demais reguladores; **(b)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(c)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI; e **(d)** modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação.
         5. A Debenturista fica, desde já, autorizada e constituída de todos os poderes, de forma irrevogável e irretratável, para, em nome da Emissora, e às expensas desta, promover a inscrição e/ou o registro desta Escritura de Emissão caso a Emissora não o faça no prazo determinado na Cláusula 2.2.2 acima, o que não descaracteriza, contudo, o descumprimento de obrigação não pecuniária pela Emissora, nos termos do subitem 7.1(c) abaixo.
  2. Registro para Colocação e Negociação: A colocação das Debêntures será realizada de forma privada, exclusivamente para a Debenturista, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado ou não organizado.
     + - 1. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.
  3. Ausência de Registro na CVM e na ANBIMA: A presente Emissão se constitui de uma colocação privada de Debêntures, nos termos do artigo 52 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações, não estando, portanto, sujeita ao registro na CVM ou na ANBIMA.
  4. Documentos da Operação e Titularidade das Debêntures: Para fins deste instrumento, são considerados “Documentos da Operação”:
     1. a presente Escritura de Emissão;
     2. o boletim de subscrição das Debêntures;
     3. a Escritura de Emissão de CCI;
     4. o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em 17 de julho de 2019 entre a Emissora e a Debenturista (“Contrato AF Imóvel Bandeira Paulista”), referente à alienação fiduciária do imóvel situado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, na quadra formada e completada pelas ruas Dr. Eduardo de Souza Aranha, Príncipe Real, Professor João Brito, João Cachoeira e do Consórcio, objeto da matrícula de nº 193.946, mantida junto ao 4º registro de imóveis da cidade de São Paulo, SP (“Imóvel Bandeira Paulista”), à Debenturista (“AF Imóvel Bandeira Paulista”);
     5. o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em 17 de julho de 2019 entre a UPCON SPE Pirapora e a Debenturista, com a interveniência e anuência da Emissora (“Contrato AF Imóveis Pirapora” e, em conjunto com o Contrato AF Imóveis Bandeira Paulista, os “Contratos AF Imóveis”), referente à alienação fiduciária das unidades 81 e 111 do empreendimento denominado “Residencial Upcon 250 Pirapora”, situado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pirapora, nº 246, objeto das matrículas de nº 125.087 e 125.090, respectivamente mantidas junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, SP (“Imóveis Pirapora” e, em conjunto com o Imóvel Bandeira Paulista, simplesmente “Imóveis”), à Debenturista (“AF Imóveis Pirapora”);
     6. o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações de Emissão da UPCON SPE 26 Empreendimentos Imobiliários S.A. e Outras Avenças*”, celebrado em 17 de julho de 2019 entre a UPCON Incorporadora, o Sr. Guilherme e a Debenturista, com a interveniência e anuência da Emissora (“Contrato AF Ações Emissora”), referente à alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Emissora à Debenturista (“AF Ações Emissora”);
     7. o Termo de Securitização;
     8. o boletim de subscrição dos CRI; e
     9. o “*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, Sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 3ª Emissão da Companhia Província de Securitização*”, a ser celebrado entre a Debenturista e CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários coordenadora líder da Oferta Restrita, com a interveniência e anuência da Emissora (“Contrato de Distribuição”).
        + 1. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações e pelo boletim de subscrição das Debêntures, a ser celebrado pela Debenturista nos termos do modelo constante do Anexo VII a esta Escritura de Emissão.

1. Características da Emissão
   1. Objeto Social da Emissora: De acordo com o estatuto social da Emissora, seu objeto social é a aquisição do Imóvel Bandeira Paulista, originado a partir da unificação dos imóveis **(a)** localizado na cidade de São Paulo, SP, Itaim Bibi, localizado na Rua Bandeira Paulista, nº 1.140 (inscrição IPTU 016.155.0058-8), objeto da matrícula nº 95.203, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, SP; **(b)** localizado na Rua João de Brito, nº 170 (inscrição IPTU 016.155.0033-2), objeto da matrícula nº 48.879, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, SP e **(c)** localizado na Rua João de Brito, nº 156 (inscrição IPTU 016.155.0032-4), objeto da matrícula nº 185.194, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, SP; para a realização da incorporação de um empreendimento imobiliário na forma da Lei 4.591/64 e das disposições do Código Civil Brasileiro em vigor e a alienação a terceiros das unidades autônomas que comporão esse empreendimento, bem como a realização de qualquer atividade relacionada direta ou indiretamente, à realização desse empreendimento.
   2. Número da Emissão: A presente Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão privada de debêntures da Emissora.
   3. Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão é de até R$ 17.000.000,00 (dezessete milhões de reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definido) (“Valor Total da Emissão” ou “Valor de Principal”).

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

* 1. Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos captados pela Emissora por meio da integralização das Debêntures serão utilizados, integral e exclusivamente, para o desenvolvimento do empreendimento imobiliário listado no Anexo I desta Escritura de Emissão (“Empreendimento Alvo”), com vistas à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.
     + - 1. Qualquer eventual alteração aos percentuais dos recursos obtidos com a presente Emissão a serem destinados aos serviços do Empreendimento Alvo, conforme cronograma indicativo previsto no Anexo I desta Escritura de Emissão, deverá ser precedida de aditamento a esta Escritura de Emissão, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, sendo certo que tais alterações serão realizadas diretamente pela Emissora e as demais partes dos Documentos da Operação e, para tanto, dispensarão aprovação por parte dos titulares dos CRI.
         2. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista na Cláusula 3.5 acima, até a Data de Vencimento (conforme definido abaixo), ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.
         3. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos desta Escritura de Emissão, no mínimo semestralmente, a partir da Data de Emissão e até a alocação total do valor total da Emissão, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão para o Empreendimento Alvo, devendo **(a)** observar a declaração, emitida pela Emissora, na forma descrita no Anexo III, devidamente assinada pelos representantes legais da Emissora, que será encaminhada para a Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, acompanhado da cópia do cronograma físico de avanço das obras; e **(b)** quando solicitado por escrito pela Debenturista, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da solicitação, exigir da Emissora a disponibilização de cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários.
         4. O descumprimento das obrigações dispostas na presente Cláusula 3.5 (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos nesta Escritura de Emissão) poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures, na forma prevista do subitem 7.1(c) desta Escritura de Emissão.
         5. Uma vez utilizada a totalidade dos recursos das Debêntures para os fins aqui previstos, o que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI por meio da declaração da Emissora e nos termos da Cláusula 3.5.3 desta Escritura de Emissão, a Emissora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata a Cláusula 3.5.3 desta Escritura de Emissão, exceto se em razão de determinação de Autoridades (conforme definido abaixo) for necessária qualquer comprovação adicional.
         6. Para fins desta Cláusula 3.5, compreende-se por “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, *trust*, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica (“Pessoa”), entidade ou órgão:

vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou

que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

* 1. Vinculação à Emissão de CRI: As Debêntures da presente Emissão serão vinculadas à 6ª Série da 3ª Emissão de CRI, sendo certo que os CRI serão objeto da Oferta Restrita, nos termos da Instrução da CVM 476, de modo que os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI até os respectivos vencimentos e até que se complete a consequente liquidação integral destes (“Operação”).
     + - 1. As Partes se comprometem a não onerar, de qualquer maneira, e não agir de forma que possibilite a modificação de qualquer característica dos Créditos Imobiliários, e reconhecem que, para consecução da Operação, é essencial que os Créditos Imobiliários permaneçam com suas características originais, conforme estabelecidas nesta Escritura de Emissão, sendo certo que eventual alteração dessas características poderá interferir no lastro dos CRI.
         2. Durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo).
         3. Os pagamentos recebidos da Emissora em relação aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data da liquidação integral.
         4. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como à Conta do Patrimônio Separado, serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Debenturista, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização (“Regime Fiduciário dos CRI”), não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Debenturista. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias:

constituem patrimônio separado que não se confunde com o patrimônio da Debenturista (“Patrimônio Separado”);

manter-se-ão apartados do patrimônio da Debenturista até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;

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

estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Debenturista;

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

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

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

1. Características das Debêntures

* 1. Características Básicas
     + - 1. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a Data da Emissão das Debêntures será o dia 17 de julho de 2019 (“Data de Emissão”).
         2. Conversibilidade, Tipo e Forma: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados.
         3. Espécie: As Debêntures serão da espécie quirografária a ser convolada automaticamente na espécie com garantia real, nos termos da Cláusula 5 abaixo, devendo-se celebrar aditamento a esta Escritura de Emissão, na forma prevista no Anexo IV da presente Escritura de Emissão, bem como protocolá-lo para averbação na JUCESP, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que o contrato de alienação fiduciária de bem imóvel referente à AF Imóvel Bandeira Paulista e/ou à AF Imóveis Pirapora primeiro for registrado no respectivo Cartórios de Registro de Imóveis competente, sem necessidade de realização de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI ou aprovação societária pela Emissora, unicamente para formalizar a convolação das Debêntures para a espécie com garantia real.
         4. Prazo e Data de Vencimento: As Debêntures terão prazo de vencimento de 1.442 (mil quatrocentos e quarenta e dois) dias corridos contados da Data Emissão, vencendo em 28 de junho de 2023 (“Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures, Amortização Extraordinária Compulsória e Oferta de Resgate Antecipado, nos termos desta Escritura de Emissão.
         5. Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).
         6. Quantidade de Debêntures Emitidas: Serão emitidas 17.000 (dezessete mil) Debêntures, totalizando R$17.000.000,00 (dezessete milhões de reais), na Data de Emissão.

É admitida a subscrição parcial das Debêntures, sendo que as Debêntures que não forem efetivamente subscritas e integralizadas serão canceladas pela Emissora.

Na hipótese de subscrição parcial das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.1.6.1 acima, a presente Escritura de Emissão, assim como os demais Documentos da Operação que se fizerem necessários, serão aditados de forma a retificar a quantidade de Debêntures emitidas e o Valor Total da Emissão, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

* 1. Atualização e Remuneração
     + - 1. As Debêntures não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado.
         2. As Debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de 1 (um) dia, *over extra-grupo*, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página de Internet (http://www.b3.com.br/pt\_br/) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa equivalente a 6% (seis por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures desde a data da primeira integralização dos CRI, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula definida na Cláusula 4.2.3 abaixo.
         3. O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

Onde:

***J*** = Valor unitário de juros, acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

Onde:

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

Onde:

***n*** = Número de taxas DI over utilizadas;

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

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

Onde:

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

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

Onde:

***Spread*** = 6,00 (seis inteiros);

***dut*** = Número de dias úteis entre a data da primeira integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento ou data de cálculo, exclusive, sendo dut um número inteiro.

*Observações*:

a taxa DI over deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

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

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

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

o fator resultante da expressão deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

para a aplicação de ““” será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, da Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que os dias 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis);

excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento deverá ser capitalizado ao “Fator de Juros” um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 1 (um) dia útil que antecede a data da primeira integralização dos CRI dos recursos *pro rata temporis* (“Prêmio de Remuneração”). O cálculo deste Prêmio de Remuneração ocorrerá de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do “Fator DI” e do “Fator Spread”, acima descritas. Exclusivamente para o efeito do cálculo do Prêmio de Remuneração, deverá ser utilizado o DI divulgado no 5º (quinto) dia útil imediatamente anterior à data da primeira integralização dos CRI.

* + - * 1. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pela Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência de Taxa DI”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Debenturista deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados **(a)** do primeiro Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada pelo prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos ou **(b)** do primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial, convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar, conforme quóruns estabelecidos no Termo de Securitização e em comum acordo com a Emissora e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures a ser aplicado, que deverá levar em conta as taxas que venham a ser adotada pelos agentes de mercado em operações similares (“Taxa Substitutiva”).

Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e a Debenturista, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.

Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida Assembleia Geral não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures desde o dia de sua indisponibilidade.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e a Debenturista, a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, consequentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia de Titulares de CRI mencionada acima, pelo seu Valor Nominal Unitário não amortizado nos termos desta Escritura de Emissão, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, a partir da data da primeira integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento. Neste caso, para cálculo da Remuneração aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

* 1. Pagamento da Remuneração
     + - 1. A partir da Data de Emissão, os valores devidos a título de Remuneração serão pagos mensal e sucessivamente, de acordo com as datas indicadas na tabela constante do Anexo II à presente Escritura de Emissão (cada uma delas uma “Data de Pagamento”).
         2. A Remuneração deverá ser paga com recursos próprios da Emissora, mediante a transferência de recursos para a Conta do Patrimônio Separado em cada Data de Pagamento pela Emissora.
         3. Na hipótese de a Emissora não realizar, na respectiva Data de Pagamento, depósito com recursos próprios para a Conta do Patrimônio Separado para o pagamento da Remuneração devida na respectiva data, a Debenturista poderá utilizar recursos integrantes do Fundo de Reserva (conforme definido abaixo) para honrar com a obrigação da Emissora de pagamento da Remuneração naquele mês.
  2. Prêmio Adicional
     + - 1. Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento, adicionalmente à Remuneração, será devido ao Debenturista, para cada uma das Debêntures subscritas e integralizadas, um prêmio adicional, a ser revertido aos titulares dos CRI, no montante equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos cento) sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures (“Prêmio Adicional”).
         2. O Prêmio Adicional deverá ser pago pela Emissora mediante a retenção, pelo Debenturista, de parte dos recursos a serem liberados em razão da integralização das Debêntures.
  3. Amortização Programada e Amortização Extraordinária Compulsória
     + - 1. Amortização Programada das Debêntures. O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não objeto de amortizações programadas, devendo ser integralmente pago, em uma única parcela, na Data de Vencimento.
         2. Amortização Extraordinária Compulsória. O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures deverá ser obrigatoriamente amortizado, nas hipóteses de venda das unidades dos empreendimentos objeto da AF Imóvel Bandeira Paulista e/ou da AF Imóvel Pirapora, observado o disposto na Cláusula 5.2.3.1 abaixo (“Amortização Extraordinária Compulsória”).

A Amortização Extraordinária Compulsória das Debêntures deverá ocorrer na próxima Data de Pagamento após a data do efetivo ingresso dos recursos da venda das unidades na Conta do Patrimônio Separado.

* 1. Local de Pagamento e Tributos
     + - 1. Os pagamentos devidos pela Emissora em decorrência desta Emissão serão efetuados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, mediante depósito na conta corrente nº 31140-0, agência 3145-3, mantida junto ao Banco Bradesco S.A. (cód. 237), de titularidade da Debenturista (“Conta do Patrimônio Separado”).
         2. Todos os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições, taxas ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais (“Tributos”), bem como quaisquer outros encargos que tenham ou venham a ter como fato gerador a presente Escritura de Emissão, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar são de responsabilidade da Emissora e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescido de eventuais multas e penalidades.

Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer Tributos sobre esta Escritura de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos Tributos venham a ter como fato gerador esta Escritura de Emissão, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos.

Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

* 1. Prorrogação dos Prazos
     + - 1. Para os fins desta Escritura de Emissão, considera-se Dia Útil os dias que não sejam sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil (“Dia Útil” e, no plural, “Dias Úteis”).
         2. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista nesta Escritura de Emissão, inclusive pela Debenturista, no que se refere ao pagamento do preço de subscrição das Debêntures, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se na data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos.
  2. Encargos Moratórios
     + - 1. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, os débitos em atraso ficarão sujeitos a **(a)** multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e **(b)** juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança (em conjunto, “Encargos Moratórios”).
  3. Decadência dos Direitos aos Acréscimos
     + - 1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.8 acima, o não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura de Emissão, ou em comunicado enviado pela Emissora à Debenturista com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de Remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.
  4. Forma de Subscrição e Integralização
     + - 1. As Debêntures serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até cada Data de Integralização (exclusive), sendo admitido ágio ou deságio.
         2. Conforme previsto no boletim de subscrição, a integralização das Debêntures será realizada de forma parcial ou total, na medida em que os CRI forem integralizados, sendo certo que o pagamento pela integralização das Debêntures será realizado, para todos os fins, e por conta e ordem da Emissora, na Conta do Patrimônio Separado (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente as Debêntures, uma “Data de Integralização”), e a transferência dos recursos à Emissora será realizada mediante o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes (ou dispensa do cumprimento pelos titulares dos CRI) previstas na Cláusula 4.11 abaixo.
         3. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista mediante a formalização da presente Escritura de Emissão, a inscrição da titularidade no livro próprio, e a assinatura do respectivo boletim de subscrição.
         4. As Debêntures subscritas que eventualmente não sejam integralizadas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Emissão serão canceladas, devendo-se celebrar aditamento a esta Escritura de Emissão e aos demais Documentos da Operação, se for o caso, no prazo de até 30 (trinta) dias contados do término do prazo referido nesta Cláusula, sem necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI ou aprovação societária pela Emissora, para formalizar a quantidade de Debêntures efetivamente subscritas e integralizadas.
  5. Condições Precedentes para Liberação de Valores à Emissora
     + - 1. A liberação dos recursos referentes a integralização das Debêntures à Emissora, será realizada após o atendimento, pela Emissora, das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes”), que estão sujeitas a verificação e/ou dispensa pela Debenturista, observada a deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme previsto no Termo de Securitização:

Condições Precedentes para a liberação da primeira parcela do Valor Total da Emissão, no montante de até R$ 7.700.000,00 (sete milhões e setecentos mil reais), deduzidos os valores das Despesas *Flat* (conforme definido abaixo), o valor do Prêmio Adicional e os valores referentes à constituição do Fundo de Reserva:

protocolo para arquivamento da Ata de AGE da Emissora e para inscrição desta Escritura de Emissão na JUCESP, conforme a Cláusula 2.2 acima;

protocolo para registro desta Escritura de Emissão nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes, conforme a Cláusula 2.2 acima;

perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes dessas partes e das aprovações societárias, caso aplicáveis;

emissão das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, de forma plena, válida, vinculativa, eficaz e exequível, incluindo a celebração do boletim de subscrição e a inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, com a apresentação de cópia autenticada das páginas do referido livro à Debenturista;

que as Debêntures estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza;

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

emissão, subscrição e integralização de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI pelos investidores;

finalização da auditoria legal (*due diligence*) e recebimento pela Debenturista, pelo Agente Fiduciário dos CRI e pelo Coordenador Líder de parecer jurídico dos assessores legais contratados para a Operação, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação, tudo em termos satisfatórios para a Debenturista, para o Coordenador Líder e para o assessor legal contratado;

protocolo para registro, nos competentes oficiais de registro de imóveis, da AF Imóvel Bandeira Paulista e da AF Imóveis Pirapora (“Registro das Alienações Fiduciárias de Imóveis”), nos termos previstos nos respectivos Contratos AF Imóveis;

protocolo para averbação da emissão da CCI nas matrículas dos imóveis objeto da AF Imóvel Bandeira Paulista e da AF Imóveis Pirapora;

protocolo para registro do Contrato AF Ações Emissora nos cartórios de registro de títulos e documentos das cidades de São Paulo, Estado de São Paulo, e Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul;

comprovação do registro da AF Ações Emissora no Livro de Registro de Ações Nominativas da Emissora;

realização de assembleia geral extraordinária da Emissora e protocolo da respectiva ata para arquivamento na JUCESP, alterando e consolidando o estatuto social da Emissora, modificando a forma de representação da sociedade, com a inclusão de necessidade de aprovação prévia da Debenturista, na qualidade de titular fiduciária das ações de emissão da Emissora, para a realização de determinados atos pela Emissora;

as declarações dadas pela Emissora, pelos Fiadores e pelos Intervenientes Garantidores, nos termos da Cláusula 9 abaixo, e seus subitens, bem como nos termos dos demais Documentos da Operação, permaneçam verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas e não tenham sido modificadas em cada data de liberação do Valor Total Líquido;

recebimento pela Debenturista de 1 (uma) via original assinada de todos os Documentos da Operação; e

o cumprimento (ou dispensa do cumprimento pelos titulares dos CRI) da totalidade das Condições Precedentes previstas nos demais Documentos da Operação; e

Condições Precedentes para a liberação da segunda parcela do Valor Total da Emissão, no montante de até R$ 9.300.000,00 (nove milhões e trezentos mil reais):

o cumprimento (ou dispensa do cumprimento pelos titulares dos CRI) da totalidade das Condições Precedentes previstas no subitem (a) acima;

recebimento pela Debenturista de 1 (uma) via original assinada da presente Escritura de Emissão, devidamente inscrita na JUCESP e registrada nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos;

recebimento pela Debenturista de 1 (uma) via original assinada do aditamento a esta Escritura de Emissão de que trata a Cláusula 4.1.3 acima, devidamente averbado na JUCESP e registrado nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos;

recebimento pela Debenturista de 1 (uma) via original assinada e registrada nos cartórios competentes de todos os demais Documentos da Operação;

confirmação da realização de leilão para a venda de certificados de potencial adicional de construção relacionados à Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a serem objeto de vinculação ao Imóvel Bandeira Paulista (“CEPAC”); e

aporte de recursos na Emissora, pela UPCON Incorporadora, em valor que, somado ao montante a ser liberado no âmbito da segunda parcela do Valor Total da Emissão de que trata este subitem (b), seja suficiente para a aquisição de 1.926 (mil, novecentos e vinte e seis) CEPAC.

O não cumprimento das Condições Precedentes para a liberação da primeira parcela do Valor Total da Emissão, nos termos do subitem 4.11.1(a) acima, em até 90 (noventa) dias a contar da Data de Emissão, acarretará o cancelamento das Debêntures e a rescisão dos demais Documentos da Operação sem ônus para as Partes, ressalvada a obrigação da Emissora de no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação da Debenturista neste sentido, pagar ou reembolsar, conforme o caso, a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI de todos os custos e Despesas (conforme definido abaixo) efetivamente incorridos pela Debenturista e pelo Agente Fiduciário dos CRI até a data da rescisão.

Na hipótese prevista na Cláusula 4.11.1.1 acima, a Debenturista, exclusivamente e no limite dos recursos do Patrimônio Separado ou dos recursos recebidos pela Emissora, deverá restituir aos respectivos investidores dos CRI a totalidade do valor de subscrição e integralização dos CRI, acrescido dos juros remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI até o resgate antecipado total dos CRI, e demais juros e encargos moratórios previstos nesta Escritura de Emissão.

Os eventuais rendimentos auferidos serão utilizados pela Debenturista para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI em virtude do resgate antecipado dos CRI, observado o previsto no Termo de Securitização, sem prejuízo da obrigação da Emissora realizar o pagamento de eventual saldo devedor remanescente.

Para fins de comprovação dos Registros das Alienações Fiduciárias, deverão ser apresentadas à Debenturista as matrículas dos Imóveis, constando apenas o registro do ônus de alienação fiduciária e a averbação de emissão da CCI, sem que exista qualquer outro ônus ou gravame que impeça o exercício da garantia ora constituída sobre o respectivo Imóvel.

* + - * 1. Fundo de Reserva: Nos termos previstos no subitem 4.11.1(a) acima, parte da primeira parcela do Valor Total da Emissão a ser liberada à Emissora, no valor inicial de R$ 671.556,68 (seiscentos e setenta e um mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e sessenta e oito centavos), ficará retida na Conta do Patrimônio Separado, a qual estará afetada pelo Regime Fiduciário dos CRI, para a constituição de um fundo de reserva, cujo valor total deverá cobrir o montante equivalente às seguintes despesas, conforme apuração mensal a ser realizada em cada Data de Pagamento (“Fundo de Reserva” e “Valor Mínimo do Fundo de Reserva”, respectivamente):

valor equivalente a 3 (três) parcelas de Remuneração, com base na última Taxa DI divulgada pela B3; e

valor equivalente a 6 (seis) meses de despesas relacionadas a condomínio e IPTU do Imóvel Bandeira Paulista e dos Imóveis Pirapora.

A Emissora se compromete a enviar relatório contendo as informações mencionadas no subitem (b) da Cláusula 4.11.2 acima no prazo de 5 (cinco) dias contados desta data e atualizado mensalmente na Data de Pagamento.

Após a constituição do Fundo de Reserva, os valores a ele referentes poderão ser investidos pela Debenturista em Investimentos Permitidos (conforme definido abaixo) que possuam alta liquidez.

A Emissora se compromete a enviar relatório contendo as informações mencionadas no subitem 4.11.2(b) acima no prazo de 5 (cinco) dias contados desta data e atualizado mensalmente nas Datas de Pagamento.

* + - * 1. Uma vez satisfeitas as Condições Precedentes indicadas nos subitens 4.11.1(a) e 4.11.1(b) acima, a Debenturista realizará a liberação das respectivas parcelas do Valor Total da Emissão à Emissora, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, observadas as eventuais deduções previstas nesta Escritura de Emissão.

A Emissora desde já autoriza a Debenturista a deduzir da primeira parcela do Valor Total da Emissão, de que trata o subitem 4.11.1(a) acima, a ser pago à Emissora, o montante de R$ 146.157,01 (cento e quarenta e seis mil, cento e cinquenta e sete reais e um centavo) referente aos valores devidos a título de despesas à vista (*flat*) da Operação, conforme devidamente identificadas no Anexo VI desta Escritura de Emissão (“Despesas *Flat*”), os valores referentes ao Prêmio Adicional e os valores referentes à constituição do Fundo de Reserva.

Considerando a dedução dos valores relacionados às Despesas *Flat*, ao Prêmio Adicionale ao Fundo de Reserva, conforme previsto na Cláusula 4.11.3.1 acima, **(a)** o montante líquido a ser recebido pela Emissora em razão da primeira parcela do Valor Total da Emissão será de R$ 6.627.286,31 (seis milhões, seiscentos e vinte sete mil, duzentos e oitenta e seis reais e trinta e um centavos) e **(b)** o montante líquido a ser recebido pela Emissora em razão da segunda parcela do Valor Total da Emissão será de R$ 9.300.000,00 (nove milhões e trezentos mil reais), totalizando o montante líquido no âmbito da Emissão será de R$ 15.927.286,31 (quinze milhões, novecentos e vinte e sete mil, duzentos e oitenta e seis reais e trinta e um centavos) (“Valor Total Líquido”).

O valor líquido de cada uma das parcelas do Valor Total da Emissão deverá ser liberado pela Debenturista à Emissora por meio de Transferência Eletrônica Disponível (“TED”) para a conta corrente nº 81573-4, agência nº 2000, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Emissora (“Conta da Emissora”), em moeda corrente nacional, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes.

Após o recebimento pela Emissora da totalidade do Valor Total Líquido, as obrigações de pagamento da Debenturista serão consideradas cumpridas, representando plena e geral quitação pela Emissora a à Debenturista por tais obrigações, nos montantes ali previstos, sendo certo que os comprovantes de depósito e compensação na Conta da Emissora serão considerados como recibos.

Observado o disposto nas Cláusulas 4.11.3.2 e 4.11.2 desta Escritura de Emissão, fica desde já estabelecido que, até o atendimento da totalidade das Condições Precedentes, ou ainda, até que o cumprimento de tais Condições Precedentes seja dispensado pelos titulares dos CRI, a Debenturista não possui qualquer obrigação pecuniária perante a Emissora em relação aos valores correspondentes ao Valor Total da Emissão que estejam mantidos em depósito com a Debenturista, incluindo, sem limitação, a obrigação de pagamento de qualquer remuneração ou correção monetária à Emissora sobre o Valor Total da Emissão ou o Valor Total Líquido.

O limite de responsabilidade da Emissora pelo pagamento de Despesas à Debenturista, oriundas das transações previstas nesta Escritura de Emissão, será equivalente ao valor subscrito e integralizado dos CRI até a ocorrência do evento que gerar a respectiva obrigação de pagamento da Emissora.

Observado o disposto na Cláusula 4.11.3.2 desta Escritura de Emissão, enquanto não cumpridas as Condições Precedentes, os valores que tenham sido pagos pelos titulares dos CRI à Debenturista a título de integralização dos CRI nos termos dos respectivos boletins de subscrição, deverão ser investidos pela Debenturista nos seguintes ativos (“Investimentos Permitidos”):

qualquer título público de emissão do Tesouro Nacional (LFT, LTN, NTN-F e NTN-B);

operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados no subitem (a) acima, contratadas com o Banco Bradesco S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A. ou Caixa Econômica Federal, e com vencimento inferior a 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias; e/ou

cotas de fundos de investimento de renda fixa ou de fundos de investimento referenciados à Taxa DI, com liquidez diária, cujas políticas de investimento admitam a alocação de recursos exclusivamente nos ativos identificados nos subitens (a) e/ou (b) acima, bem como cujas políticas de investimento apenas admitam a realização de operações com derivativos para proteção das posições detidas à vista, até o limite destas.

Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos, nos termos do Termo de Securitização.

A Debenturista não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

* + - * 1. Tributos: As Despesas, sejam pagas diretamente pela Emissora ou por esta reembolsadas à Debenturista, nos termos desta Escritura de Emissão, deverão incluir ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
  1. Repactuação
     + - 1. Não haverá repactuação programada das Debêntures.
  2. Publicidade
     + - 1. Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente publicados conforme venha a ser exigido nos termos da legislação aplicável, à época do acontecimento de tais eventos.
  3. Comprovação de Titularidade das Debêntures
     + - 1. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas.
         2. A Emissora se obriga a providenciar e enviar à Debenturista em até 5 (cinco) dias úteis contados da Data de Emissão das Debêntures, cópia autenticada do respectivo termo lavrado no Livro de Transferência de Debêntures Nominativas, e ao Agente Fiduciário dos CRI, uma cópia simples do referido documento.
         3. Para todos os fins legais, a transferência das Debêntures 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.
         4. O Livro de Registro de Debêntures Nominativas e o Livro de Transferência de Debêntures Nominativas serão escriturados e mantidos pela Emissora, com observância das normas legais e regulamentares pertinentes.
  4. Liquidez e Estabilização
     + - 1. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.
  5. Classificação de Risco
     + - 1. As Debêntures não serão objeto de classificação de risco (*rating*).

1. Garantias
   1. O fiel, pontual e integral cumprimento **(a)** da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor total de emissão de R$17.000.000,00 (dezessete milhões de reais), acrescido da Remuneração e do Prêmio Adicional, conforme previsto nesta Escritura de Emissão, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força desta Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Debêntures, incluindo as Despesas, bem como **(b)** de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Emissora, dos Fiadores e dos Intervenientes Garantidores nos termos desta Escritura de Emissão (“Obrigações Garantidas”), será garantido pelas seguintes garantias:
      1. AF Imóvel Bandeira Paulista;
      2. AF Imóveis Pirapora;
      3. AF Ações Emissora;
      4. Fiança; e
      5. Fundo de Reserva.
   2. Garantia real imobiliária: O pagamento das Obrigações Garantidas será garantido pela AF Imóvel Bandeira Paulista e pela AF Imóveis Pirapora, a serem constituídas pelos Intervenientes Garantidores, mediante a conclusão do Registro das Alienações Fiduciárias de Imóveis.
      * + 1. O Imóvel Bandeira Paulista e os Imóveis Pirapora encontram-se descritos no Anexo V desta Escritura de Emissão.
          2. A AF Imóvel Bandeira Paulista e a AF Imóveis Pirapora serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável e entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato AF Imóveis, sendo, a partir da referida data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

Nos termos desta Escritura de Emissão, o Registro das Alienações Fiduciárias de Imóveis consta como condição precedente à liberação do valor de integralização das Debêntures à Emissora, observado o previsto na Cláusula 4.11 acima.

Sem prejuízo do disposto no item 5.2.2 acima, a Debenturista concorda em realizar a baixa da AF Imóvel Bandeira Paulista quando da apresentação, pela Emissora, do processo para registro da incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo junto ao competente oficial de registro de imóveis, sob a condição de constituição de nova alienação fiduciária sobre o Imóvel Bandeira Paulista ou sobre a totalidade das futuras unidades do Empreendimento Alvo, conforme aplicável, em garantia das Obrigações Garantidas.

A nova alienação fiduciária sobre o Imóvel Bandeira Paulista de que trata a cláusula anterior deverá ser apresentada para registro junto ao competente oficial de registro de imóveis, juntamente com o processo para registro da incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, e com o aditamento à Escritura de Emissão de CCI referente à vinculação da nova garantia aos Créditos Imobiliários, cabendo à Emissora a comprovação do efetivo registro da nova garantia em até 30 (trinta) dias contados da data de baixa da AF Imóvel Bandeira Paulista, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

A baixa da AF Imóvel Bandeira Paulista de que trata as Cláusulas 5.2.2.2 e 5.2.2.3 acima será realizada pela Debenturista independentemente da realização de assembleia geral de titulares de CRI, conforme autorizado no Termo de Securitização.

* + - * 1. Destinação dos recursos oriundos das vendas dos Imóveis objeto das Alienações Fiduciárias de Imóveis: A Debenturista se obriga, neste ato, a comparecer como parte interveniente em cada um dos instrumentos que formalizarem a venda das unidades dos empreendimentos objeto da AF Imóvel Bandeira Paulista e/ou da AF Imóvel Pirapora em caráter definitivo a terceiros (“Adquirentes”), com a finalidade de liberar a garantia constituída sobre o imóvel objeto da referida venda, observado o disposto a seguir.

A liberação da garantia de que trata a Cláusula 5.2.3 acima estará condicionada à utilização dos recursos obtidos com a venda das unidades dos empreendimentos objeto da AF Imóvel Bandeira Paulista e/ou da AF Imóvel Pirapora, pela Emissora ou pelo respectivo Interveniente Garantidor, de acordo com o disposto abaixo:

em relação às unidades do Imóvel Pirapora:

(1) o valor líquido obtido com 1ª (primeira) das unidades do Imóvel Pirapora a ser vendida será destinado **(i)** até R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), para a UPCON SPE Pirapora, e **(ii)** os valores remanescentes, após a dedução do montante indicado no subitem (i) anterior, para a Amortização Extraordinária Compulsória do saldo devedor das Debêntures; e

(2) o valor líquido obtido com 2ª (segunda) das unidades do Imóvel Pirapora a ser vendida será destinado:

(i) até R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), para a UPCON SPE Pirapora;

(ii) os valores remanescentes, após a dedução do montante indicado no subitem (i) anterior, para a Amortização Extraordinária Compulsória do saldo devedor das Debêntures, de modo que as Amortizações Extraordinárias Compulsórias realizadas nos termos do subitem (1)(ii) acima e deste subitem (2)(ii), em conjunto, resultem na amortização de R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) do saldo devedor das Debêntures; e

(iii) caso haja recursos remanescentes após a destinação realizada nos termos dos subitens (i) e (ii) anteriores, à Emissora, para a execução das obras do Empreendimento Alvo, sendo certo que esses eventuais recursos remanescentes serão contabilizados no cálculo do aporte de recursos mínimo que trata a Cláusula 8.2.1 abaixo; e

em relação às unidades do Imóvel Bandeira Paulista, os valores líquidos obtidos com a venda de cada unidade deverão ser destinados **(i)** integralmente à Emissora, para a execução das obras do Empreendimento Alvo, até o atingimento do montante necessário para a conclusão destas, de acordo com o projeto aprovado e o cronograma físico-financeiro do Empreendimento Alvo; e **(ii)** após o atingimento do montante necessário para a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, integralmente para a Amortização Extraordinária Compulsória do saldo devedor das Debêntures.

A utilização dos valores da venda das unidades para a amortização extraordinária do saldo devedor das Debêntures deverá estar prevista na respectiva escritura definitiva de venda e compra das referidas unidades, constando como conta para pagamento do valor de venda das unidades a Conta do Patrimônio Separado, devendo a Emissora comprovar, através de extrato a ser encaminhado ao Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário, o atendimento às condições elencadas na Cláusula 5.2.3.1 acima.

Caso o preço de venda das unidades seja inferior ao valor previsto no Anexo II do respectivo Contrato AF Imóveis, a liberação da alienação fiduciária das respectivas unidades dependerá do depósito, pela Emissora, do valor da diferença entre o preço de venda e o preço previsto no Anexo II, na Conta do Patrimônio Separado.

* 1. Garantia real – Alienação fiduciária de ações de emissão da Emissora: Sem prejuízo das demais garantias constituídas em garantia das Obrigações Garantidas, por meio do Contrato AF Ações Emissora, a UPCON Incorporadora e o Sr. Guilherme, na qualidade de titulares da totalidade das ações de emissão da Emissora, alienam fiduciariamente tais ações à Debenturista.
     + - 1. A AF Ações Emissora é outorgada pelos respectivos Intervenientes Garantidores em caráter irrevogável e irretratável e entrará em vigor na data de assinatura do Contrato AF Ações Emissora, sendo, a partir da referida data, válida em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

Nos termos desta Escritura de Emissão, a realização de assembleia geral extraordinária da Emissora para a alteração da forma de representação da Emissora em seu estatuto social, consta como condição precedente à liberação do valor de integralização das Debêntures à Emissora, observado o previsto na Cláusula 4.11 acima.

* 1. Garantia Fidejussória
     + - 1. Os Fiadores assumem, neste ato, como fiadores e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem ou divisão, de todas as Obrigações Garantidas oriundas das Debêntures, bem como de todas as obrigações de pagamento da Emissora nesta Escritura de Emissão (“Fiança”). A Fiança deve ser honrada, impreterivelmente, até o 2º (segundo) Dia Útil, após o inadimplemento das Obrigações Garantidas oriundas das Debêntures, independentemente do envio de qualquer notificação aos Fiadores.
         2. Em decorrência da Fiança ora prestada, os Fiadores respondem pelo pagamento dos Créditos Imobiliários de responsabilidade da Emissora, nos seus vencimentos, responsabilizando-se pelo pagamento do principal, dos juros remuneratórios e demais juros e encargos moratórios imputáveis à Emissora, renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”) e nos artigos 130 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”).
         3. Na hipótese de atraso de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Emissora, os Fiadores, via transferência bancária, no prazo mencionado na Cláusula 5.4.1 acima, arcarão com o montante correspondente a cada uma das prestações em mora, com todos os seus acessórios e com o acréscimo do pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre os valores em atraso, adicionada de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, até o seu efetivo pagamento à Debenturista.
         4. Fica assegurado aos Fiadores o direito de regresso contra a Emissora caso tenha adimplido qualquer obrigação não cumprida pela Emissora perante a Debenturista, podendo propor contra estas todas as medidas judiciais cabíveis para recebimento do seu crédito, ficando certo que, mediante o pagamento de qualquer parcela de Crédito Imobiliário inadimplido à Debenturista, o Fiador que cumpriu com a respectiva obrigação sub-rogar-se-á automaticamente nos direitos de recebimento dos valores das respectivas parcelas de Créditos Imobiliários pagas, observado, entretanto, que os Fiadores desde já concordam e obrigam-se a exigir e/ou demandar a Emissora somente após a liquidação integral dos CRI.
         5. A Fiança constitui uma promessa de pagamento, autônoma e abstrata, cuja validade e efeitos independem da validade e efeitos dos Documentos da Operação, da perfeita formalização destes, ou da existência e exigibilidade das Obrigações Garantidas, devendo os Fiadores cumprirem todas as suas obrigações decorrentes desta Fiança sem oposição de qualquer exceção ou objeção.
         6. No caso de invalidade ou ineficácia, total ou parcial, dos Documentos da Operação, ou da inexistência ou inexigibilidade de qualquer das Obrigações Garantidas, por qualquer razão, os Fiadores responderão, como uma obrigação independente, pelos valores devidos no âmbito desta Fiança, acrescidos dos juros e encargos aplicáveis.
         7. Os Fiadores reconhecem que a presente Fiança considera-se prestada a título oneroso, tendo em vista que os Fiadores são, direta ou indiretamente, sócios da Emissora, e que possuem interesse econômico no resultado da presente Operação, beneficiando-se indiretamente desta.
  2. Fundo de Reserva
     + - 1. Durante toda a operação, a Emissora concorda em manter recursos na Conta do Patrimônio Separado em garantia do fiel pagamento das obrigações assumidas. Os valores retidos deverão cobrir as despesas previstas na Cláusula 4.11.2 desta Escritura de Emissão. O valor das referidas despesas será calculado mensalmente pela Emissora em conjunto com a Debenturista.

Após a constituição do Fundo de Reserva, os valores a ele referentes poderão ser investidos pela Debenturista em Investimentos Permitidos que possuam alta liquidez.

Caso o Fundo de Reserva seja utilizado ou caso em qualquer Data de Pagamento seja verificado que o valor mantido no Fundo de Reserva é inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Emissora deverá realizar a recomposição do Fundo de Reserva com recursos próprios, a serem depositados na Conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) dias úteis da Data da Verificação, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.1 abaixo.

Será igualmente considerado um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo), nos termos da Cláusula 7.1 abaixo, a utilização dos recursos do Fundo de Reserva para pagamento das obrigações das Debêntures, nos termos da Cláusula 5.5.1.2 acima, por 2 (duas) Datas de Pagamento consecutivas ou 3 (três) Datas de Pagamento alternadas dentro de 12 (doze) meses consecutivos, ainda que o Fundo de Reserva tenha sido devidamente recomposto pela Emissora.

1. Aquisição Facultativa e Oferta de Resgate Antecipado

* 1. Aquisição Facultativa:A Emissora não poderá adquirir as Debêntures nos termos do parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações.
  2. Oferta de Resgate Antecipado: A qualquer momento a contar da Data de Integralização, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar oferta de resgate antecipado parcial ou total das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures (“Resgate Antecipado”), de acordo com os termos e condições previstos abaixo (“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”).
     + - 1. No caso de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures parcial deverá ser observado que haverá resgate dos CRI correspondentes de forma proporcional à quantidade de CRI dos titulares de CRI que tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme abaixo definido, de modo que pelo menos 1 (um) CRI de cada titular de CRI que tenha aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido abaixo) seja resgatado, desconsiderando-se eventuais frações de CRI.
         2. O valor a ser pago pela Emissora a título de Resgate Antecipado deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a data da primeira integralização dos CRI, ou a última Data de Pagamento, até a data do efetivo pagamento, acrescido quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão (“Preço de Resgate”).
         3. A Emissora deverá comunicar à Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da data prevista para o Resgate Antecipado ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures"), descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, inclusive: **(a)** a data efetiva para o resgate e pagamento das Debêntures a serem resgatadas; **(b)** a forma e o prazo para manifestação da Debenturista em relação à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, observada a cláusula 6.2.5 abaixo; **(c)** se o efetivo resgate antecipado das Debêntures está condicionado à adesão da totalidade ou de um número mínimo das Debêntures à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; **(d)**estimativado Preço do Resgate, que deverá ser correspondente a um múltiplo do Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração à época do Resgate Antecipado; **(e)**de eventual prêmio de resgate que poderá ser oferecido ao titular de Debêntures, a exclusivo critério da Emissora; e **(f)** demais informações sobre a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures necessárias para tomada de decisão pelos titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido abaixo).
         4. Recebida a Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado da Debêntures, a Debenturista deverá convocar uma Assembleia Geral de titulares de CRI para deliberar sobre uma oferta de resgate antecipado dos CRI (“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”), a qual deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos estabelecidos no Termo de Securitização ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI").
         5. Os titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, nos termos da cláusula 6.2.4 acima, deverão optar pela adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

A Debenturista deverá aderir à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures na quantidade de Debêntures equivalente à quantidade de CRI que os titulares de CRI tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, observado as regras de rateio estabelecidas no Termo de Securitização.

Nas hipóteses de não instalação da Assembleia Geral referida na cláusula 6.2.4 acima ou na hipótese de falta de quórum de deliberação em primeira e segunda convocação, a Debenturista deverá não aderir à Oferta de Resgate Antecipada das Debêntures.

A adesão ou não deverá ser informada à Emissora em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da realização ou não da Assembleia Geral de titulares de CRI mencionada na cláusula 6.2.4 acima, sendo que, na hipótese de adesão, a Emissora terá até 5 (cinco) Dias Úteis para realizar o efetivo pagamento do Resgate Antecipado, observado o prazo previsto na cláusula 6.2.3 acima.

* + - * 1. Caso a quantidade de Debêntures a serem resgatadas seja inferior à quantidade mínima de Debêntures estabelecida pela Emissora nos termos da cláusula 6.2.3 acima, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado de Debêntures, será facultado à Emissora não resgatar antecipadamente as Debêntures.
        2. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.
        3. As Debêntures resgatadas nos termos desta cláusula serão canceladas pela Emissora.

1. Vencimento Antecipado
   1. A Debenturista poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Emissora decorrentes desta Escritura de Emissão, sempre de forma não automática, ou seja, com a necessidade de aprovação em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas abaixo, e desde que tenha decorrido eventual prazo de cura e correção, conforme abaixo descrito (sendo cada um deles um “Evento de Vencimento Antecipado” e, em conjunto, “Eventos de Vencimento Antecipado”):
      1. descumprimento de quaisquer das obrigações previstas nos subitens 8.1(a), 8.1(b), 8.1(c) e/ou 8.1(d) abaixo, ou na Cláusula 8.2.1 abaixo, nos prazos estabelecidos nos referidos dispositivos;
      2. não pagamento, pela Emissora, pelos Fiadores e/ou pelos Intervenientes Garantidores, nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures e/ou a esta Escritura de Emissão e/ou aos demais Documentos da Operação, não sanada em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento;
      3. falta de cumprimento pela Emissora, pelos Fiadores e/ou pelos respectivos Intervenientes Garantidores, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou caso não haja em 30 (trinta) dias contados do recebimento de aviso escrito da Debenturista;
      4. ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
      5. requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Emissora, pela UPCON Incorporadora e/ou pela UPCON SPE Pirapora;
      6. requerimento de falência contra a Emissora, a UPCON Incorporadora e/ou a UPCON SPE Pirapora, não elidido no prazo legal, decretação de falência da Emissora, da UPCON Incorporadora e/ou da UPCON SPE Pirapora, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência;
      7. protestos legítimos de títulos contra a Emissora, a UPCON Incorporadora e/ou a UPCON SPE Pirapora cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R$1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Emissora ou se for o cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis de sua ocorrência;
      8. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora, pelos Fiadores e/ou pelos Intervenientes Garantidores, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, exceto se previamente autorizado pela Debenturista;
      9. caso a Emissora não apresente à Debenturista, quando solicitado por escrito, com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, quaisquer documentos comprobatórios de que os recursos oriundos desta Escritura de Emissão foram empregados para o fim previsto nesta Escritura de Emissão, sendo que, em se tratando de documentos expedidos por órgãos públicos ou qualquer autoridade governamental, referido prazo deverá ser observado pela Emissora para apresentar o comprovante de solicitação do competente documento junto aos órgãos referidos;
      10. caso a Emissora não apresente à Debenturista, quando solicitado por escrito, com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, quaisquer documentos comprobatórios de que os recursos recebidos de sócios participantes de sociedades de propósito específico constituídas pela Emissora, na qualidade de sócia ostensiva, a título de integralização de capital, tenham sido devidamente empregados na execução das obras do Empreendimento Alvo;
      11. invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação ou de quaisquer das obrigações da Emissora, dos Fiadores e/ou dos Intervenientes Garantidores oriundas desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
      12. se for comprovada a falsidade ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Emissora, dos Fiadores e/ou dos Intervenientes Garantidores contida nesta Escritura de Emissão, que gere comprovado dano ou prejuízo para a Debenturista ou seus cessionários, a qualquer título;
      13. inadimplemento pecuniário ou declaração de vencimento antecipado de quaisquer dívidas da Emissora, dos Fiadores e/ou dos Intervenientes Garantidores em montante unitário ou agregado igual ou superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais), ou caso referido inadimplemento ou vencimento antecipado, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Emissora, dos Fiadores e/ou dos Intervenientes Garantidores decorrentes desta Escritura de Emissão, salvo se a Emissora, os Fiadores e/ou os Intervenientes Garantidores comprovarem, até o Dia Útil imediatamente seguinte a data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado pela respectiva parte;
      14. não pagamento pela Emissora, pelos Fiadores e/ou pelos Intervenientes Garantidores, de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Emissora, contra os Fiadores e/ou contra os Intervenientes Garantidores, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais), ou caso referido não pagamento, independentemente do valor da obrigação possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Emissora, dos Fiadores e/ou dos Intervenientes Garantidores decorrentes desta Escritura de Emissão;
      15. alteração do estatuto social da Emissora e/ou do estatuto ou do contrato social dos Fiadores e/ou Intervenientes Garantidores, conforme aplicável, que implique a concessão de direito de retirada aos sócios ou acionistas da Emissora, dos Fiadores e/ou dos Intervenientes Garantidores em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Emissora, dos Fiadores e/ou dos Intervenientes Garantidores previstas nesta Escritura de Emissão;
      16. redução de capital social da Emissora sem a prévia autorização dos Titulares de CRI, em linha com o disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se tal redução de capital decorrer de operação que seja do curso normal de suas atividades;
      17. resgate ou amortização de ações ou cotas ou pagamento, pela Emissora, pelos Fiadores e/ou pelos Intervenientes Garantidores, conforme aplicável, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios, caso estes estejam em mora relativamente ao cumprimento de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão;
      18. transformação do tipo societário da Emissora;
      19. cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emissora, os Fiadores e/ou os Intervenientes Garantidores, sem que haja a prévia autorização dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, conforme manifestada pela Debenturista;
      20. desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda **(1)** pela Emissora, pelos Fiadores, pelos Intervenientes Garantidores e/ou por qualquer controlada, da propriedade e/ou da possa direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades; ou **(2)** pelos atuais acionistas controladores da Emissora, dos Fiadores e/ou dos Intervenientes Garantidores, conforme aplicável;
      21. sem que haja prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, conforme manifestada pela Debenturista, caso os Srs. Guilherme e Gilberto, atuais detentores direta ou indiretamente do controle acionário da Emissora, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais, deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da Emissora;
      22. inadimplemento de quaisquer obrigações perante a Debenturista, pecuniárias ou não, não sanadas no prazo de cura previsto especificamente para a obrigação em questão, se houver, assumidas por qualquer sociedade controlada, controladora, coligada ou sob controle comum da Emissora, dos Fiadores e/ou dos Intervenientes Garantidores;
      23. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Emissora, pelos Fiadores, pelos Intervenientes Garantidores e/ou qualquer controlada, que afete de forma adversa a capacidade da Emissora, dos Fiadores e/ou dos Intervenientes Garantidores de cumprir suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão;
      24. caso não sejam cumpridas todas as Condições Precedentes dentro do prazo previsto nesta Escritura de Emissão;
      25. na hipótese prevista na Cláusula 5.5.1.2 acima;
      26. na hipótese prevista na Cláusula 5.5.1.3 acima;
      27. caso a Emissora não realize Amortização Extraordinária Compulsória, nos termos da Cláusula 4.5.2 acima;
      28. questionamento judicial, pela Emissora, pelos Fiadores e/ou pelos Intervenientes Garantidores, de quaisquer termos e condições desta Escritura de Emissão e/ou seus aditamentos;
      29. morte, incapacidade total ou parcial, pedido de insolvência ou de interdição de qualquer dos Fiadores, conforme aplicável, salvo se a Emissora apresentar substituto(s) idôneo(s) aceito(s) pelo Debenturista, conforme aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, a exclusivo critério destes, no prazo de até 10 (dez) dias contados da notificação do Debenturista nesse sentido;
      30. descumprimento de qualquer obrigação socioambiental e/ou anticorrupção prevista nesta Escritura de Emissão;
      31. alteração do objeto social da Emissora e/ou da UPCON Incorporadora, conforme disposto em seus respectivos documentos societários vigentes na Data de Emissão, ressalvadas aquelas que não resultem na alteração das respectivas atividades principais;
      32. caso a Emissora, após a liberação da segunda parcela do Valor Total da Emissão de que trata o subitem 4.11.1(b) acima, **(1)** realize qualquer ato que tenha por objetivo ou resulte na desvinculação de um ou mais CEPAC adquiridos em relação ao Imóvel Bandeira Paulista e/ou **(2)** deixe de realizar qualquer ato necessário à efetiva vinculação dos CEPAC adquiridos ao Imóvel Bandeira Paulista; e/ou
      33. mora ou inadimplemento de qualquer obrigação da Emissora, dos Fiadores e/ou dos Intervenientes Garantidores assumida perante outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais), observados os prazos de cura constantes dos respectivos instrumentos.
          * 1. Para os fins desta Escritura de Emissão, serão aplicadas as definições de controle e sociedades coligadas previstas, respectivamente, no artigo 116 e no artigo 243, §3º, ambos da Lei das Sociedades por Ações, sempre que houver referência a termos como “*controle*”, “*controlada*”, “*controladora*”, “*coligada*” e demais variações dos referidos termos.
   2. A Emissora obriga-se a notificar a Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis sobre a ocorrência e a data de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado que tenha ciência.
      * + 1. Adicionalmente, a Emissora obriga-se a enviar à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente nos dias 30 de julho e 30 de janeiro de cada ano, sendo o primeiro devido em 30 de julho de 2019, declaração atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários a comprovação dos eventos.
   3. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura (quando existentes), a Emissora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.
      * + 1. Findo o prazo previsto para purgação da mora, sem que a mora tenha sido purgada, a Debenturista deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI, observados os procedimentos descritos no Termo de Securitização, para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado ou não das Debêntures.
          2. Nos casos em que não houver possibilidade de cura, a convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI deverá se dar imediatamente após o conhecimento pela Emissora do Evento de Vencimento Antecipado.
   4. Na hipótese: **(a)** de não instalação da assembleia geral de titulares dos CRI, em primeira e segunda convocação, mencionada na Cláusula 7.3.1 acima, por falta de quórum; ou **(b)** em caso de instalação e deliberação favorável ao vencimento antecipado das Debêntures, a Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures.
   5. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora se obriga a efetuar o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização, ou última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data da declaração de vencimento antecipado das Debêntures.
2. Obrigações adicionais da Emissora e dos Fiadores
   1. Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora obriga-se, ainda, a:
      1. apresentar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 20 (vinte) dias contados da data de celebração da presente Escritura de Emissão:
         1. comprovante de arquivamento da Ata de AGE da Emissora na JUCESP;
         2. comprovante de publicação da Ata de AGE da Emissora no jornal “Diário Oficial do Estado de São Paulo” e no jornal “O Estado de São Paulo”, conforme a Cláusula 2.1 desta Escritura de Emissão;
         3. uma via original da presente Escritura de Emissão devidamente inscrita na JUCESP e registrada nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos;
         4. comprovante do Registro das Alienações Fiduciárias de Imóveis nos competentes oficiais de registro de imóveis;
         5. comprovante de averbação da emissão da CCI nas matrículas dos imóveis objeto da AF Imóvel Bandeira Paulista e da AF Imóveis Pirapora;
         6. uma via original do Contrato AF Ações Emissora devidamente registrado nos cartórios de registro de títulos e documentos das cidades de São Paulo, Estado de São Paulo, e Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul; e
         7. comprovante de arquivamento na JUCESP da ata de assembleia geral extraordinária da Emissora, referente à alteração da forma de representação da Emissora em seu estatuto social, em virtude da AF Ações Emissora, nos termos do subitem 4.11.1(a)(13) acima;
      2. em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de liberação da segunda parcela do Valor Total da Emissão de que trata o subitem 4.11.1(b) acima, comprovar a aquisição de 1.926 (mil, novecentos e vinte e seis) CEPAC e o protocolo do pedido de vinculação dos referidos CEPAC ao Imóvel Bandeira Paulista;
      3. em até 90 (vinte) dias contados da data de liberação da segunda parcela do Valor Total da Emissão de que trata o subitem 4.11.1(b) acima, comprovar a efetiva vinculação de 1.926 (mil, novecentos e vinte e seis) CEPAC ao Imóvel Bandeira Paulista, mediante apresentação à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, da correspondente Certidão de Vinculação de CEPAC, emitida pela Prefeitura Municipal de São Paulo;
      4. em até 30 (trinta) dias da data de autorização de baixa da AF Imóvel Bandeira Paulista, comprovar à Debenturista o registro da incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, da constituição da nova garantia de alienação fiduciária sobre o Imóvel Bandeira Paulista, em garantia das Obrigações Garantidas, e a averbação de instrumento de aditamento à Escritura de Emissão de CCI, vinculando a nova garantia de alienação fiduciária sobre o Imóvel Bandeira Paulista aos Créditos Imobiliários, nos termos das Cláusulas 5.2.2.2, 5.2.2.3 e 5.2.2.4 acima;
      5. fornecer à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a partir da Data de Emissão, independentemente do período de carência previsto nesta Escritura de Emissão:
         1. até o 45º (quadragésimo quinto) dia após o encerramento de cada trimestre ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, balancete trimestral relativo ao respectivo trimestre, em relação aos períodos de 3 (três) meses encerrados em março, junho e setembro de cada ano;
         2. semestralmente, nos dias 30 de julho e 30 de janeiro de cada ano, sendo a primeiro devida em 30 de julho de 2019, declaração atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários a comprovação dos eventos;
         3. cópia de qualquer decisão ou sentença judicial em desfavor da Emissora, dos Fiadores e/ou dos Intervenientes Garantidores envolvendo procedimento em montante unitário ou agregado igual ou superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais), em até 5 (cinco) dias corridos da publicação de tal decisão ou sentença judicial;
         4. em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento, informações a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
         5. em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento, informações sobre quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente a habilidade da Emissora, dos Fiadores e/ou dos Intervenientes Garantidores de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas perante a Debenturista;
         6. em até 10 (dez) dias, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pela Debenturista, ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes; e
         7. caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação.
      6. comprovar a efetiva destinação dos recursos captados com a Emissão ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo, nos termos da Cláusula 3.5 acima, por meio da emissão semestre, em até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento de cada semestre, de declaração elaborada nos termos do modelo constante do Anexo III, devidamente acompanhada de cópias dos contratos, notas fiscais (acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais), atos societários e demais documentos comprobatórios que comprovem os pagamentos realizados;
      7. sempre que solicitado por escrito pela Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da solicitação, disponibilizar cópia autenticada dos contratos, notas fiscais (acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais), atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão;
      8. proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;
      9. arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Debêntures e dos CRI, incluindo, mas não se limitando:
         1. a todos os custos relativos ao registro dos CRI na B3;
         2. ao registro, inscrição, averbação e a publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura de Emissão, seus eventuais aditamentos, da ata da AGE da Emissora; e
         3. as despesas com a contratação dos prestadores de serviço contratados pela Debenturista em função da emissão dos CRI, tais como Agente Fiduciário dos CRI, instituição custodiante e registradora da CCI, agente de garantias, banco liquidante, escriturador e agência classificadora de risco, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário, desde que previamente aprovado pela Emissora.
      10. manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
      11. não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, em especial atos que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas, nos termos desta Escritura de Emissão;
      12. manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pela Emissora;
      13. manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura de Emissão, no que for aplicável;
      14. manter durante todo o prazo de emissão das Debêntures, as suas demonstrações financeiras completas consolidadas submetidas à análise de auditores independentes, observado que o parecer dos auditores independentes não poderá ser do tipo “qualificado” ou “com abstenção de opinião”;
      15. pagar as importâncias relativas às obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão até às 15h00 (quinze horas) do dia em que se tornarem devidas;
      16. cumprir as determinações referentes aos CRI emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
      17. cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por aqueles regulamentos, leis, regras, e ordens questionados de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas;
      18. comparecer a Assembleias Gerais de Titulares dos CRI sempre que solicitado e convocado nos prazos previstos no Termo de Securitização;
      19. efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora, conforme previsto nesta Escritura de Emissão e nos Documentos da Operação;
      20. manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à assinatura desta Escritura de Emissão e dos demais documentos relacionados à Emissão de que seja parte, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;
      21. manter em vigor todos os contratos e instrumentos de financiamento necessários para a condução de seus negócios;
      22. manter ou obter a dispensa e/ou protocolo de requerimento de todas as autorizações, alvarás e/ou licenças exigidas pelos órgãos competentes que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora;
      23. 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 Emissora atue;
      24. 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; e
      25. 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 normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos pelo Decreto-Lei nº 2.848/1940, pela Lei nº 12.846/13, pelo *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e pelo *UK Bribery Act*, conforme aplicáveis ("Normas Anticorrupção"), devendo **(1)** manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Normas Anticorrupção; **(2)** dar pleno conhecimento das Normas Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; **(3)** abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas Afiliadas; e **(4)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato à Debenturista.
          * 1. Em complemento ao disposto no subitem 8.1(i) acima, a Emissora se responsabiliza por todas as demais despesas a serem efetivamente incorridas pela Debenturista em relação aos CRI (“Demais Despesas” e, em conjunto com as Despesas *Flat*, simplesmente “Despesas”), as quais serão reembolsadas pela Emissora à Debenturista e/ou aos prestadores de serviços contratados no âmbito da Operação, conforme o caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de comunicação neste sentido, incluindo, mas não se limitando a:

comissão de R$ 51.000,00 (cinquenta e um mil reais) em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514/97 e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Debenturista, será devida à Debenturista, durante todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R$ 3.000,00 (três mil reais) ao mês, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Debenturista no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data de pagamento dos Créditos Imobiliários dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;

**(1)** R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) a título de implantação, registro e eventual aditamento da CCI, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e **(2)** o valor mensal de R$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) a título de custódia da CCI, sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI, e os seguintes no mesmo dia dos meses subsequentes, a serem pagos à Instituição Custodiante da CCI conforme previsto na Escritura de Emissão de CCI, atualizados anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculados pro rata die, se necessário. Os valores previstos neste inciso deverão ser acrescidos dos impostos descritos na Cláusula 4.11.4 desta Escritura de Emissão;

remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja em atuação, de **(1)** R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) referentes a uma parcela de implementação, a ser paga ao Agente Fiduciário dos CRI, devida no 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e **(2)** R$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) referentes às parcelas mensais, devidas em no 5º Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e as demais a serem pagas nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, e **(3)** parcelas semestrais de R$ 1.000,00 (mil reais) pela verificação da destinação dos recursos das Debêntures, devida a cada semestre a contar da primeira verificação até a utilização total dos recursos oriundos das Debêntures, sendo certo que as parcelas descritas nos subitens (2) e (3) acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e que os valores previstos neste subitem deverão ser acrescidos dos impostos descritos na Cláusula 4.11.4 desta Escritura de Emissão;

despesas com a contratação de agente de garantias da operação, responsável por realizar o acompanhamento da evolução das obras e do cumprimento do cronograma físico-financeiro do Empreendimento Alvo;

no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das Garantias (se houver), participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de “relatório de horas”, sendo certo que se entenderá por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), prazos e fluxos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa dos CRI, integral ou parcial, vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado, conforme o caso, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros, observado que os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI e que tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por ano, sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados pela Emissora;

todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Debenturista 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 Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

remuneração do Coordenador Líder pela coordenação e distribuição da Oferta Restrita, conforme prevista no Contrato de Distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder, de maneira proporcional ao montante integralizado dos CRI, até o 2º (segundo) Dia Útil após cada data de integralização dos CRI;

averbações, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação equivalente a R$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da Debenturista (ou advogados por ela contratados) e os custos relacionados à assembleia geral de titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;

em virtude da instituição do Regime Fiduciário dos CRI e da gestão e administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R$ 1.000,00 (mil reais) para fazer frente às despesas de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsadas à Debenturista, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta Restrita, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;

os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Debenturista;

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;

remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;

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;

despesas com a publicação de atos societários da Debenturista e necessárias à realização de assembleias gerais de titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Debenturista;

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

quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

As Demais Despesas, acima mencionadas, serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Emissora, sendo certo que em caso de mora no pagamento de quaisquer das referidas despesas, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) *flat* sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados *pro rata die*.

* 1. Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, os Fiadores e os Intervenientes Garantidores obrigam-se, ainda, a:
     1. fornecer à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a partir da Data de Emissão, independentemente do período de carência previsto nesta Escritura de Emissão, conforme aplicável:
        1. até o 45º (quadragésimo quinto) dia após o encerramento de cada trimestre ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, balancete trimestral relativo ao respectivo trimestre, em relação aos períodos de 3 (três) meses encerrados em março, junho e setembro de cada ano;
        2. semestralmente, nos dias 30 de julho e 30 de janeiro de cada ano, sendo a primeiro devida em 30 de julho de 2019, declaração atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários a comprovação dos eventos;
        3. cópia de qualquer decisão ou sentença judicial em desfavor dos Fiadores e/ou dos Intervenientes Garantidores, envolvendo procedimento de valor equivalente a, no mínimo, R$1.000.000,00 (um milhão de reais), em até 5 (cinco) dias corridos da publicação de tal decisão ou sentença judicial;
        4. informações a respeito de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, bem como quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente a habilidade dos Fiadores e/ou dos Intervenientes Garantidores de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas perante a Debenturista, imediatamente após a sua ocorrência;
        5. em até 10 (dez) dias, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pela Debenturista, ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes; e
        6. caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Vencimento;
     2. não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, em especial atos que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas, nos termos desta Escritura de Emissão;
     3. manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura de Emissão, no que for aplicável;
     4. pagar as importâncias relativas às obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão até às 15h00 (quinze horas) do dia em que se tornarem devidas;
     5. cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;
     6. manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à assinatura desta Escritura de Emissão e dos demais documentos relacionados à Emissão de que seja parte, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;
     7. manter ou obter a dispensa e/ou protocolo de requerimento de todas as autorizações, alvarás e/ou licenças exigidas pelos órgãos competentes que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas;
     8. 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 os Fiadores e/ou os Intervenientes Garantidores atuem;
     9. 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; e
     10. observar e cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, Afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando às Normas Anticorrupção, devendo **(1)** manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Normas Anticorrupção; **(2)** dar pleno conhecimento das Normas Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; **(3)** abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas Afiliadas; e **(4)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato à Debenturista.

* + - * 1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Cláusula 8.2 acima, a UPCON Incorporadora se obriga ainda a realizar aporte de recursos na Emissora, em valor mínimo de R$3.000.000,00 (três milhões de reais), adicionalmente ao aporte de que trata o subitem 4.11.1(b)(6) acima, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir do desembolso da segunda parcela do segunda parcela do Valor Total da Emissão, nos termos do subitem 4.11.1(b) acima.

1. Declarações e garantias das Partes

* 1. Declarações de Parte a Parte: Cada uma das Partes declara e garante às demais, conforme aplicável, que:
     1. é uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
     2. possui plena capacidade e legitimidade para celebrar a presente Escritura de Emissão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
     3. esta Escritura de Emissão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
     4. a celebração da presente Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações nela assumidas: **(1)**não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(2)**não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada, ou a que seus bens estejam vinculados; **(3)**não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e **(4)**não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou que seus respectivos controladores, controladas e coligadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial os Créditos Imobiliários;
     5. está apta a cumprir as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
     6. exceto pela relação societária existente entre **(1)** a Emissora e os Intervenientes Garantidores; e **(2)** a Emissora e a Fiadora, referidas partes não dependem economicamente uma das outras;
     7. não se encontra e seus representantes legais ou mandatários que assinam a presente Escritura de Emissão não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar a presente Escritura de Emissão, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
     8. as discussões sobre o objeto desta Escritura de Emissão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
     9. foi assessorada por assessores legais, bem como é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração desta Escritura de Emissão;
     10. foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta Escritura de Emissão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;
     11. os representantes legais ou mandatários que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão;
     12. não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos titulares dos CRI;
     13. todos os mandatos outorgados nos termos desta Escritura de Emissão o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
     14. está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei ou recebeu dilação dos prazos para o cumprimento destas obrigações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais por ela devidos de qualquer forma, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;
     15. está cumprindo irrestritamente com o disposto na legislação e regulamentação socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades estando todas elas válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais.
  2. Declarações da Emissora: A Emissora declara e garante, ainda, à Debenturista, na data da assinatura desta Escritura de Emissão, que:
     1. em seu melhor conhecimento, as informações da Emissora relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;
     2. está cumprindo, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e/ou qualquer controlada da Emissora;
     3. não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Emissora, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Emissora ou em sua condição financeira ou vise a anular, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão e as Debêntures;
     4. esta Escritura de Emissão constitui, e cada documento a ser entregue nos termos da presente Escritura de Emissão constituirá, obrigação legal, válida, vinculante, eficaz e exigível da Emissora, exequível de acordo com seus termos e condições, podendo sua execução estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral;
     5. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Emissora de suas obrigações nos termos da presente Escritura de Emissão ou das Debêntures, ou para a realização da Emissão;
     6. as demonstrações financeiras auditadas da Emissora referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, bem como as correspondentes demonstrações de resultado da Emissora referentes ao exercício e trimestres à época encerrados, apresentam, no melhor conhecimento da Emissora, de maneira adequada a situação financeira da Emissora na aludida data e os resultados operacionais da Emissora referentes ao período encerrado em tal data, sendo certo que tais informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente no período envolvido, e desde a data das referidas demonstrações financeiras, não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Emissora;
     7. tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração dos índices descritos nesta Escritura de Emissão e a forma de cálculo da Remuneração e do Prêmio Adicional, acordados por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;
     8. as informações prestadas pela Emissora na data da assinatura desta Escritura de Emissão são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes;
     9. cumpre e envida os melhores esforços para que suas Afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as Normas 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;
     10. não possui conhecimento da existência contra si e suas respectivas Afiliadas, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Normas Anticorrupção.
  3. Declarações dos Fiadores: Os Fiadores declaram e garantem, individualmente, conforme aplicável, ainda, à Debenturista, na data da assinatura desta Escritura de Emissão, que:
     1. em seu melhor conhecimento, as informações relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representam corretamente sua posição patrimonial e financeira e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;
     2. está cumprindo, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e/ou de qualquer controlada;
     3. não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de seu conhecimento, que possa vir a causar impacto adverso relevante em sua condição financeira ou vise a anular, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão, a Fiança e as Debêntures;
     4. esta Escritura de Emissão constitui, e cada documento a ser entregue nos termos da presente Escritura de Emissão constituirá, obrigação legal, válida, vinculante, eficaz e exigível dos Fiadores, exequível de acordo com seus termos e condições, podendo sua execução estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral;
     5. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pelos Fiadores de suas obrigações nos termos da presente Escritura de Emissão ou das Debêntures, ou para a outorga da Fiança;
     6. tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração dos índices descritos nesta Escritura de Emissão e a forma de cálculo da Remuneração e do Prêmio Adicional, acordados por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;
     7. as informações prestadas na data da assinatura desta Escritura de Emissão são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes;
     8. a Fiança ora prestada constitui uma obrigação legal, válida e vinculante de cada Fiador, exequível de acordo com os seus termos e condições;
     9. observa e cumpre e envida os melhores esforços para que suas Afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as Normas 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; e
     10. inexiste contra si e suas respectivas Afiliadas, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Normas Anticorrupção.
  4. Validade das Declarações: As declarações prestadas pela Emissora e pelos Fiadores nas Cláusula 9.1 a 9.3 desta Escritura de Emissão deverão ser válidas, verdadeiras, corretas e completas nesta data e na data de liberação do Valor Total Líquido.
  5. Fatos posteriores: A Emissora deverá comunicar a Debenturista em até 5 (cinco) Dias Úteis após sua ciência sobre a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam fazer com que as declarações e garantias prestadas, nos termos desta Escritura de Emissão, pela Emissora, não sejam mais válidas, corretas, precisas ou completas.

1. Disposições gerais

* 1. Termos Definidos: Os termos iniciados em letras maiúsculas aqui utilizados e não expressamente definidos terão o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.
  2. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Debenturista, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação a Emissora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes da Escritura de Emissão, bem como o saldo devedor atualizado das Debêntures, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.
  3. Ajuste dos Créditos Imobiliários Remanescentes: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Debenturista diretamente à Emissora, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Debenturista em conta corrente de titularidade da Emissora, ressalvados à Debenturista os benefícios fiscais desses rendimentos.
  4. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência das Debêntures:

Para a Emissora:

**UPCON SPE 26 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida das Nações Unidas, nº 12.399,

Edifício Landmark Nações Unidas, conjuntos 21B e 22B,

Brooklin Novo, São Paulo – SP

CEP 04578-000

At.: Andrea Altieri Bittencourt

Telefone: (11) 5105-8300

E-mail: andrea@upconincorporadora.com.br

Para a Debenturista:

**COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua dos Andradas, nº 1.276, 5º andar,

Centro Histórico, Porto Alegre – RS

CEP 90020-008

A/C: Luis Felipe Carlomagno Carchedi

Telefone: (51) 3515-6200

E-mail: diretoria@provinciasecuritizadora.com.br

Para os Fiadores e para os Intervenientes Garantidores:

**UPCON INCORPORADORA S.A.**

Avenida das Nações Unidas, nº 12.399,

Edifício Landmark Nações Unidas, conjuntos 21B e 22B,

Brooklin Novo, São Paulo – SP

CEP 04578-000

At.: Andrea Altieri Bittencourt

Telefone: (11) 5105-8300

E-mail: andrea@upconincorporadora.com.br

* + - * 1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).
        2. Os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem.
        3. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.
  1. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.
  2. Sucessão: A presente Escritura de Emissão é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusula, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.
  3. Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
  4. Custos de Inscrição, Registro e Averbação**:** Todos e quaisquer custos incorridos em razão da inscrição e registro desta Escritura de Emissão, bem como de averbação e registro de seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, junto aos órgãos competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.
  5. Securitização:As Partes declaram ter plena ciência em relação ao fato de que esta Escritura de Emissão integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI.
     + - 1. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.
  6. Lei Aplicável:Esta Escritura de Emissão é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.
  7. Irrevogabilidade: Esta Escritura de Emissão é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.
  8. Independência das Disposições da Escritura de Emissão: Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.
  9. Título Executivo Extrajudicial: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força desta Escritura de Emissão poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes, desde já, reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial.
  10. Guarda de Documentos: A Debenturista será responsável pela guarda de uma via original desta Escritura de Emissão, recebendo a Instituição Custodiante das CCI uma cópia.
      + - 1. A Debenturista também será responsável pela guarda de uma via original de todos os Documentos da Operação devidamente registrados nos cartórios competentes.
  11. Indenização: A partir da data de assinatura desta Escritura de Emissão, a Emissora se obriga a indenizar e manter a Debenturista indene contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta ou indiretamente sofridos pela Debenturista, originados de ou relacionados a:
      1. falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Emissora, pelos Fiadores e/ou pelos Intervenientes Garantidores, nos termos desta Escritura de Emissão ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação;
      2. ação ou omissão dolosa ou culposa da Emissora, dos Fiadores e/ou dos Intervenientes Garantidores, no que diz respeito ao cumprimento de suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação ou de qualquer forma relacionadas à esta Escritura de Emissão;
      3. demandas, ações ou processos instaurados a fim de discutir:
         1. os Créditos Imobiliários ou as Debêntures; ou
         2. a constituição das Garantias, exceto se tais demandas, ações ou processos relacionem-se a ato ou omissão da Debenturista.
            1. Sem prejuízo da obrigação assumida na Cláusula 10.15 desta Escritura de Emissão, a Emissora, os Fiadores e os Intervenientes Garantidores se obrigam a fornecer os documentos e informações de que dispõem e que sejam necessários para defesa dos interesses da Debenturista contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados na Cláusula 10.15 desta Escritura de Emissão.
  12. Foro: Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos desta Escritura de Emissão, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 17 de julho de 2019.

(*assinaturas nas próximas páginas*)

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

Página de assinaturas 1 de 4 do *Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Com Garantia Adicional Fidejussória, a ser Convolada na Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da UPCON SPE 26 Empreendimentos Imobiliários S.A., cele*brado em 17 de julho de 2019.

*Emissora*:

|  |  |
| --- | --- |
| **UPCON SPE 26 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** | |
| *Por:*  *Cargo:* | *Por:*  *Cargo:* |

(*continua nas próximas páginas*)

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

Página de assinaturas 2 de 4 do *Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Com Garantia Adicional Fidejussória, a ser Convolada na Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da UPCON SPE 26 Empreendimentos Imobiliários S.A.*, celebrado em 17 de julho de 2019.

*Debenturista*:

|  |  |
| --- | --- |
| **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO** | |
| *Por:*  *Cargo:* | *Por:*  *Cargo:* |

(*continua nas próximas páginas*)

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

Página de assinaturas 3 de 4 do *Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Com Garantia Adicional Fidejussória, a ser Convolada na Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da UPCON SPE 26 Empreendimentos Imobiliários S.A.,* celebrado em 17 de julho de 2019.

*Fiadores*:

|  |  |
| --- | --- |
| **UPCON INCORPORADORA S.A.** | |
| *Por:*  *Cargo:* | *Por:*  *Cargo:* |

|  |
| --- |
| **GUILHERME AUGUSTO SOARES BENEVIDES** |

|  |
| --- |
| **GILBERTO BERNARDO BENEVIDES** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **FABIO FREITAS ROMANO** |  | **ANDREA BOUVIER ROMANO** |

(*continua na próxima página*)

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

Página de assinaturas 4 de 4 do *Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Com Garantia Adicional Fidejussória, a ser Convolada na Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da UPCON SPE 26 Empreendimentos Imobiliários S.A., c*elebrado em 17 de julho de 2019.

*Intervenientes Garantidores*:

|  |  |
| --- | --- |
| **UPCON INCORPORADORA S.A.** | |
| *Por:*  *Cargo:* | *Por:*  *Cargo:* |

|  |
| --- |
| **GUILHERME AUGUSTO SOARES BENEVIDES** |

|  |  |
| --- | --- |
| **UPCON SPE 13 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** | |
| *Por:*  *Cargo:* | *Por:*  *Cargo:* |

**TESTEMUNHAS:**

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

\* \* \* \* \*

**ANEXO I**

**EMPREENDIMENTO ALVO**

1. Empreendimento: Bandeira Paulista
2. Cartório: 4º RGI de São Paulo, SP
3. Matrícula: 193.946
4. Endereço: Rua Bandeira Paulista, na quadra formada e completada pelas ruas Dr. Eduardo de Souza Aranha, Príncipe Real, Professor João Brito, João Cachoeira e do Consórcio, na cidade de São Paulo, SP
5. Percentual de destinação de recursos da Emissão para o Empreendimento: 100% (cem por cento)
6. Gastos totais a incorrer com recursos da Emissão: R$ 17.000.000,00 (dezessete milhões de reais)
7. Montante de recursos destinados ao Empreendimento Alvo decorrentes de outras fontes de recursos: R$ 20.180.000,00 (vinte milhões, cento e oitenta mil reais)
8. Cronograma Estimado:

|  |  |
| --- | --- |
| **Período** | **Valores a gastar no Empreendimento Alvo** |
| 2º semestre de 2019 | **R$ 12.000.000,00** |
| 1º semestre de 2020 | **R$ 6.047.000,00** |
| 2º semestre de 2020 | **R$ 6.047.000,00** |
| 1º semestre de 2021 | **R$ 6.015.000,00** |
| 2º semestre de 2021 | **R$ 6.047.000,00** |
| 1º semestre de 2022 | **R$ 1.024.000,00** |

**ANEXO II**

**CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nº de Ordem** | **Datas de Pagamento** | **Saldo Devedor (SDi)** | **Taxa de Amortização (TAi)** | **Pagamento de Juros?** |
| 1 | 29/07/2019 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 2 | 28/08/2019 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 3 | 26/09/2019 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 4 | 29/10/2019 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 5 | 27/11/2019 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 6 | 27/12/2019 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 7 | 29/01/2020 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 8 | 26/02/2020 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 9 | 27/03/2020 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 10 | 28/04/2020 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 11 | 27/05/2020 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 12 | 26/06/2020 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 13 | 29/07/2020 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 14 | 27/08/2020 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 15 | 28/09/2020 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 16 | 28/10/2020 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 17 | 26/11/2020 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 18 | 29/12/2020 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 19 | 27/01/2021 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 20 | 24/02/2021 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 21 | 29/03/2021 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 22 | 28/04/2021 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 23 | 27/05/2021 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 24 | 28/06/2021 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 25 | 28/07/2021 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 26 | 27/08/2021 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 27 | 28/09/2021 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 28 | 27/10/2021 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 29 | 26/11/2021 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 30 | 29/12/2021 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 31 | 27/01/2022 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 32 | 23/02/2022 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 33 | 29/03/2022 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 34 | 27/04/2022 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 35 | 27/05/2022 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 36 | 28/06/2022 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 37 | 27/07/2022 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 38 | 29/08/2022 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 39 | 28/09/2022 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 40 | 27/10/2022 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 41 | 28/11/2022 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 42 | 28/12/2022 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 43 | 27/01/2023 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 44 | 24/02/2023 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 45 | 29/03/2023 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 46 | 26/04/2023 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 47 | 29/05/2023 | 17.000.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 48 | 28/06/2023 | 17.000.000,00 | 100,0000% | Sim |

**ANEXO III**

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **DECLARAÇÃO DE COMPROVAÇÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORIUNDOS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, A SER CONVOLADA NA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA UPCON SPE 26 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  **Período: \_\_ /\_\_ /\_\_ até \_\_ /\_\_ /\_\_**  A **UPCON SPE 26 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**,sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.399, 2º andar, conjuntos 21B e 22B, Brooklin, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ sob o nº 18.160.464/0001-20, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”), declara para os devidos fins que utilizou, no último semestre, os recursos obtidos por meio do *Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Com Garantia Adicional Fidejussória, a ser Convolada na Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da UPCON SPE 26 Empreendimentos Imobiliários S.A.*, firmado em 17 de julho de 2019 (“Escritura de Emissão”), exclusivamente, para os serviços do Empreendimento Alvo, conforme abaixo descrito:   |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | Descrição dos Serviços | Porcentagem do lastro Utilizado (%) | Total do lastro utilizado | Acumulado | Mês 1 | Mês 2 | ..... | Mês N | | SERVIÇO 1 |  |  |  |  |  |  |  | | ... |  |  |  |  |  |  |  | | SERVIÇO (N) |  |  |  |  |  |  |  | | Total |  |  |  |  |  |  |  |   Nesse sentido, a Emissora encaminha anexos os seguintes comprovantes:   * + 1. [•];     2. [•].   Sendo o que nos cumpria para o momento, subscrevemos.  [**local**], [**data**]   |  |  | | --- | --- | | **UPCON SPE 26 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** | | | *Por:*  *Cargo:* | *Por:*  *Cargo:* | |

**ANEXO IV**

**MINUTA DE ADITIVO À ESCRITURA DE EMISSÃO**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **[•]º ADITAMENTO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, A SER CONVOLADA NA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA UPCON SPE 26 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:  **UPCON SPE 26 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**,sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.399, 2º andar, conjuntos 21B e 22B, Brooklin, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ sob o nº 18.160.464/0001-20, e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE nº 35.3.0.053.849-8, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos (“Emissora”);  **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários concedido pela CVM, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua dos Andradas, nº 1.276, 5º andar, Centro Histórico, CEP 90020-008, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos, na qualidade de debenturista (“Debenturista”);  Ainda, na qualidade de fiadores:  **UPCON INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.399, Edifício Landmark Nações Unidas, conjuntos 21B e 22B, Brooklin Novo, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ sob o nº 08.168.657/0001-74, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos, na qualidade de fiadora e principal pagadora da dívida representada pelas Debêntures (conforme definido abaixo), nos termos deste instrumento (“UPCON Incorporadora”);  **GUILHERME AUGUSTO SOARES BENEVIDES**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 32.502.475-3, expedida por SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 168.235.028-27, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida das Nações Unidas, nº 12.399, Edifício Landmark Nações Unidas, conjuntos 21B e 22B, Brooklin Novo, CEP 04578-000, na qualidade de fiador e principal pagador da dívida representada pelas Debêntures, nos termos deste instrumento (“Guilherme”);  **GILBERTO BERNARDO BENEVIDES**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 4.808.197, expedida por SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 756.749.718-20, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arandu, nº 222, apartamento 261-D, Brooklin, CEP 04562-030, na qualidade de fiador e principal pagador da dívida representada pelas Debêntures, nos termos deste instrumento (“Gilberto”);  **FABIO FREITAS ROMANO**,brasileiro, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 25.045.313-7, expedida por SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 282.219.698-26 (“Fábio”), casado sob o regime de comunhão parcial de bens, com **ANDREA BOUVIER ROMANO**, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 28.174.170-0, expedida por SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 277.613.668-45 (“Andrea”), ambos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo o Sr. Fabio com endereço comercial na Avenida das Nações Unidas, nº 12.399, Edifício Landmark Nações Unidas, conjuntos 21B e 22B, Brooklin Novo, CEP 04578-000, na qualidade de fiadores e principais pagadores da dívida representada pelas Debêntures, nos termos deste instrumento;  (sendo UPCON Incorporadora, o Sr. Guilherme, o Sr. Gilberto, o Sr. Fabio e a Sra. Andrea doravante designados em conjunto simplesmente como “Fiadores” e, cada um deles, individual e indistintamente como “Fiador”)  E ainda, na qualidade de parte interveniente:  **UPCON INCORPORADORA S.A.**, acima qualificada, na qualidade de parte interveniente e terceiro prestador de garantia em favor da dívida representada pelas Debêntures, nos termos deste instrumento;  **GUILHERME AUGUSTO SOARES BENEVIDES**, acima qualificado, na qualidade de parte interveniente e terceiro prestador de garantia em favor da dívida representada pelas Debêntures, nos termos deste instrumento; e  **UPCON SPE 13 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.399, 2º andar, conjuntos 21B e 22B, Brooklin, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ sob o nº 15.752.182/0001-24, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais abaixo subscritos, na qualidade de parte interveniente e terceiro prestador de garantia em favor da dívida representada pelas Debêntures, nos termos deste instrumento (“UPCON SPE Pirapora”);  (sendo o Sr. Guilherme e UPCON SPE Pirapora doravante designados em conjunto simplesmente como “Intervenientes Garantidores” e, cada um deles, individual e indistintamente como “Interveniente Garantidor”)  Sendo a Emissora, a Debenturista, os Fiadores e os Intervenientes Garantidores doravante denominados em conjunto simplesmente como “Partes” e, cada um deles, individual e indistintamente como “Parte”; **Considerando que**:  * + 1. em 17 de julho de 2019, a Emissora emitiu 17.000 (dezessete mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, a ser convolada na espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada (“Debêntures”) por meio do “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Com Garantia Adicional Fidejussória, a ser Convolada na Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da UPCON SPE 26 Empreendimentos Imobiliários S.A.*” (“Escritura de Emissão”);     2. a Debenturista subscreveu a totalidade das Debêntures;     3. em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Escritura de Emissão), os Intervenientes Garantidores se comprometeram a constituir em favor da Debenturista a AF Imóvel Bandeira Paulista, a AF Imóveis Pirapora e a AF Ações Emissora, conforme definidos na Escritura de Emissão (“Garantias Reais”);     4. uma vez que, na Data de Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão), as Garantias Reais não estavam devidamente constituídas, em observância ao disposto no artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, as Debêntures foram emitidas sob a forma quirografária, a serem convoladas em garantia real no momento em que tais Garantias Reais fossem efetivamente constituídas;     5. na presente data, as Garantias Reais encontram-se devidamente celebradas e registradas perante os respectivos órgãos competentes, estando devidamente constituídas para os devidos fins de direito;     6. em razão do disposto acima, as Partes pretendem aditar a Escritura de Emissão unicamente para formalizar a convolação das Debêntures da espécie quirografária para a espécie com garantia real;     7. conforme previsto na Cláusula 4.1.3 da Escritura de Emissão, a celebração deste Aditamento (conforme definido abaixo) independe de realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI e de aprovação societária da Emissora; e     8. as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusula deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.   As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente [•] Aditamento ao *Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Com Garantia Adicional Fidejussória, a ser Convolada na Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da UPCON SPE 26 Empreendimentos Imobiliários S.A.* (“Aditamento”).   1. Princípios e definições    1. As palavras e os termos constantes deste Aditamento não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Aditamento no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão. 2. Objeto    1. Por meio deste Aditamento, as Partes resolvem aditar a Escritura de Emissão de forma a formalizar a convolação das Debêntures em espécie com garantia real.    2. Em razão da alteração acima, a Escritura de Emissão será aditada da seguinte forma:       1. o nome da Escritura de Emissão passará a ser “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da UPCON SPE 26 Empreendimentos Imobiliários S.A.”, sendo assim, em todos os lugares da Escritura de Emissão onde se lê “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Com Garantia Adicional Fidejussória, a ser Convolada na Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da UPCON SPE 26 Empreendimentos Imobiliários S.A.” passa-se a ler “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da UPCON SPE 26 Empreendimentos Imobiliários S.A.”;       2. o Considerando (b) e a Cláusula 4.1.3 da Escritura de Emissão passarão a vigorar com as seguintes novas redações:   *“Considerando que:*  *(...)*  *(b) a Emissora tem interesse em emitir debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, nos termos desta Escritura de Emissão (“Debêntures”), a serem integralmente subscritas pela Debenturista;*  *(...)*  *4.1.3. Espécie: As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos da Cláusula 5 abaixo.”*   1. Ratificações    1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com este Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título. 2. Averbação e registro    1. O presente Aditamento será **(a)** averbado na JUCESP, nos termos do artigo 62 parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, e (b) registrado nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos das cidades de São Paulo, Estado de São Paulo, e Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, com averbação à margem do registro principal da Escritura de Emissão, conforme procedimento previsto na Escritura de Emissão.    2. A Emissora compromete-se a **(a)** em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da assinatura deste Aditamento, enviar à Debenturista comprovante do respectivo protocolo para averbação na JUCESP e para registro nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos; **(b)** atender a eventuais exigências formuladas pela JUCESP e/ou pelos cartórios de registro de títulos e documentos de forma tempestiva; e **(c)** enviar à Debenturista 1 (uma) via original deste Aditamento, devidamente averbado na JUCESP e registrado nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a obtenção dos referidos averbação e registros.      * 1. Todos e quaisquer custos incorridos em razão da averbação e registro deste Aditamento junto os órgãos competentes serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.      1. Legislação aplicável e foro    1. Legislação Aplicável: Este Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.      * 1. Foro: Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios oriundos ou fundados neste Aditamento, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.   E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Aditamento em 5 (cinco) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.  [**local**], [**data**].  *Emissora*:   |  |  | | --- | --- | | **UPCON SPE 26 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** | | | *Por:*  *Cargo:* | *Por:*  *Cargo:* |   *Debenturista*:   |  |  | | --- | --- | | **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO** | | | *Por:*  *Cargo:* | *Por:*  *Cargo:* |   *Fiadores*:     |  |  | | --- | --- | | **UPCON INCORPORADORA S.A.** | | | *Por:*  *Cargo:* | *Por:*  *Cargo:* |  |  | | --- | | **GUILHERME AUGUSTO SOARES BENEVIDES** |  |  | | --- | | **GILBERTO BERNARDO BENEVIDES** |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **FABIO FREITAS ROMANO** |  | **ANDREA BOUVIER ROMANO** |   *Intervenientes Garantidores*:   |  |  | | --- | --- | | **UPCON INCORPORADORA S.A.** | | | *Por:*  *Cargo:* | *Por:*  *Cargo:* |  |  | | --- | | **GUILHERME AUGUSTO SOARES BENEVIDES** |  |  |  | | --- | --- | | **UPCON SPE 13 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** | | | *Por:*  *Cargo:* | *Por:*  *Cargo:* |   **TESTEMUNHAS:**   |  |  | | --- | --- | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  Cargo: |   \* \* \* \* \* |

**ANEXO V**

**DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DE GARANTIA REAL**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Empreendimento*** | ***Unidade*** | ***Matrícula*** | ***Cartório de Registro de Imóveis*** | ***Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão*** |
| Bandeira Paulista | N/A | 193.946 | 4º RGI  São Paulo, SP | R$15.800.000,00 |
| Pirapora | 81 | 125.087 | 1º RGI  São Paulo, SP | R$ 5.460.000,00 |
| Pirapora | 111 | 125.090 | 1º RGI  São Paulo, SP | R$ 7.815.000,00 |

**ANEXO VI**

**DESPESAS**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Custos de Emissão*** | ***Agente*** | ***Base de Cálculo*** | ***Alíquota*** | ***Tributos para Gross up*** | ***Total Geral*** |
| Assessor Legal | PMK | Fixo | R$40.000,00 | 12,15% | R$45.532,16 |
| Coordenador Líder | CM Capital | Fixo | R$20.000,00 | 0,00% | R$20.000,00 |
| Estruturação | Província Securitizadora | % do CRI | 0,30% | 0,00% | R$51.000,00 |
| Taxa de Registro de Base de Dados de CRI | ANBIMA | % do CRI com piso | Fixo | 0,00% | R$1.440,00 |
| Pré-Registro CRI | B3 | % do CRI com piso | Fixo | 0,00% | R$15.230,68 |
| Registro CRI | B3 | % do CRI | 0,0023300% | 0,00% | R$396,10 |
| Registro CCI | B3 | % da CCI | 0,0093200% | 0,00% | R$1.584,40 |
| Distribuição B3 - MDA | B3 | % do CRI | 0,0011660% | 0,00% | R$198,22 |
| Agente Fiduciário - Implantação dos CRI | Oliveira Trust | Fixo | R$2.500,00 | 12,15% | R$2.845,76 |
| Custodiante - Registro da CCI | Oliveira Trust | Fixo | R$2.500,00 | 12,15% | R$2.845,76 |
| Taxa de Administração - 1ª parcela mensal | Província Securitizadora | Fixo | R$3.000,00 | 11,15% | R$3.376,48 |
| Agente Fiduciário - 1ª parcela mensal | Oliveira Trust | Fixo | R$1.250,00 | 12,15% | R$1.422,88 |
| Custódia das CCI - 1ª parcela mensal | Oliveira Trust | Fixo | R$250,00 | 12,15% | R$284,58 |
|  |  |  |  |  |  |
| ***Custos de Manutenção*** | ***Agente*** | ***Periodicidade*** | ***Alíquota*** | ***Tributos para Gross up*** | ***Total Geral*** |
| Manutenção do Patrimônio Separado | outros | Mensal | 785,00 | 0,00% | R$785,00 |
| Taxa de Administração | Província Securitizadora | Mensal | 3.000,00 | 11,15% | R$3.376,48 |
| Monitoramento Financeiro | Agente de Garantia | Mensal | 3.500,00 | 0,00% | R$3.500,00 |
| Agente Fiduciário | Oliveira Trust | Mensal | R$1.250,00 | 12,15% | R$1.422,88 |
| Custódia das CCI | Oliveira Trust | Mensal | R$250,00 | 12,15% | R$284,58 |
| Agente Fiduciário | Oliveira Trust | Semestral | R$1.000,00 | 12,15% | R$1.138,30 |

**ANEXO VII**

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO Nº 0001**

**1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, A SER CONVOLADA NA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, DA**

**UPCON SPE 26 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

CNPJ Nº 18.160.464/0001-20

(“Emissora”)

Boletim de subscrição (“Boletim de Subscrição”) de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, a ser convolada na espécie “com garantia real”, com garantia adicional fidejussória, em série única, da 1ª emissão da Emissora (“Debêntures” e “Emissão”, respectivamente), para colocação privada, conforme disposto na “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Com Garantia Adicional Fidejussória, a ser Convolada na Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da UPCON SPE 26 Empreendimentos Imobiliários S.A.*”, celebrado em 17 de julho de 2019 (“Escritura”).

Os termos utilizados no presente Boletim de Subscrição, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma neste Boletim de Subscrição, terão o significado que lhes é atribuído na Escritura.

* 1. **CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

|  |
| --- |
| 1. *emissão*: 1ª Emissão; 2. *série*: única; 3. *quantidade de Debêntures*: 17.000 (dezessete mil) Debêntures; 4. *montante da Emissão*: R$ 17.000.000,00 (dezessete milhões de reais); 5. *valor nominal unitário*: R$ 1.000,00 (mil reais); 6. *data de emissão*: 17 de julho de 2019; 7. *data de vencimento*: 28 de junho de 2023; 8. *prazo*: 1.442 (mil quatrocentos e quarenta e dois) dias, contados da Data de Emissão; 9. *atualização do Valor Nominal Unitário*: o Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente; 10. *remuneração*: as Debêntures farão jus a remuneração equivalente à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de *spread* de 6% (seis por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo a Remuneração paga em parcelas mensais, a partir da Data de Emissão, observado o cronograma previsto no Anexo II à Escritura; 11. *amortização*: as Debêntures terão seu Valor Nominal Unitário integralmente pago na data de vencimento; 12. *encargos moratórios*: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, os débitos em atraso ficarão sujeitos a **(1)** multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e **(b)** juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês, calculado pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança; 13. *local de pagamento*: os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, mediante depósito na conta corrente nº 31140-0, agência 3145-3, mantida junto ao Banco Bradesco S.A. (cód. 237), de titularidade da Debenturista; 14. *garantias*: **(1)** AF Imóvel Bandeira Paulista; **(2)** AF Imóveis Pirapora; **(3)** AF Ações Emissora; **(4)** Fiança; e **(5)** Fundo de Reserva, observado o disposto na Escritura; e 15. *local de emissão*: São Paulo – SP |

* 1. **SUBSCRITOR DAS DEBÊNTURES**

|  |
| --- |
| 1. *nome / denominação social*: **Companhia Província de Securitização**; 2. CPF / CNPJ: 04.200.649/0001-07; 3. endereço: Rua dos Andradas, nº 1.276, 5º andar, Centro Histórico, CEP 90020‑008; e 4. cidade – Estado: Porto Alegre - RS. |

* 1. **SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES**

|  |
| --- |
| 1. quantidade de Debêntures subscritas: 17.000; 2. preço de subscrição das Debêntures: R$ 1.000,00; 3. valor total de Debêntures subscritas: R$ 17.000.000,00; e 4. forma de integralização: à vista, em moeda corrente nacional. |

* 1. **ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES**

|  |
| --- |
| O subscritor das Debêntures neste ato declara, para os devidos fins, que:   1. conhece e está de acordo com todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura, a qual em seu entendimento é suficiente para a análise e decisão de investimento nas Debêntures; 2. tem plena ciência dos riscos envolvidos no investimento nas Debêntures, das hipóteses de vencimento antecipado e dos demais termos e condições previstos na Escritura; 3. possui capacidade financeira para o investimento nas Debêntures, o qual é adequado ao seu nível de sofisticação e perfil de risco. 4. é capaz de suportar os riscos econômicos e eventual perda de todo ou parte de seu investimento nas Debêntures; 5. de acordo com seus atos societários e com a regulamentação que lhe é aplicável, a subscrição das Debêntures é válida e legal e não infringe qualquer lei, regulamento ou política de regulação a ele aplicável; e 6. recebeu todas as informações pertinentes, as quais considera adequadas e suficientes para a sua decisão de investimento nas Debêntures. |

Fica eleito o Foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Boletim de Subscrição, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

São Paulo, 17 de julho de 2019.

|  |  |
| --- | --- |
| **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**  *Subscritora das Debêntures* | |
| Por:  Cargo: | Por:  Cargo: |

|  |  |
| --- | --- |
| **UPCON SPE 26 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  *Emissora* | |
| Por:  Cargo: | Por:  Cargo: |