**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE SEM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CHEMIN INCORPORADORA S.A.**

*celebrado entre*

**CHEMIN INCORPORADORA S.A.**,

*na qualidade de Emissora*

*e*

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**,

*na qualidade de subscritora das Debêntures*

*e*

**CHEMIN PARTICIPAÇÕES S.A.**

*na qualidade de Avalista*

*e*

**PIRASSUNUNGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE – LTDA.**

*na qualidade de Interveniente Anuente*

datado de 10 de setembro de 2021.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE SEM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CHEMIN INCORPORADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular:

**CHEMIN INCORPORADORA S.A.,** sociedade por ações de capital fechado, com sede na Rua Mourato Coelho, nº 936, conj. 57, Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05417-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 61.849.386/0001-03, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 3530003313-2, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”);

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9°andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Debenturista” ou “Securitizadora”);

Na qualidade de avalista,

**CHEMIN PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Rua Mourato Coelho, nº 936, conj. 52, Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05417-001, inscrita no CPF/ME sob o nº 18.536.695/0001-96, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Avalista”), e

E na qualidade de interveniente Anuente

**PIRASSUNUNGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE – LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, 10º andar, sala 1003, Jardim California, cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, CPE 14026-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.019.573/0001-41 (“SPE”).

Vêm, na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Sem Garantia Real, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Chemin Incorporadora S.A.*” (“Escritura de Emissão de Debêntures”), de acordo com os seguintes termos e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – AUTORIZAÇÃO E REQUISITOS PARA A EMISSÃO**

* 1. Autorização. A emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da 1ª (Primeira) emissão da Emissora, da espécie sem garantia fidejussória, para colocação privada, nos termos desta Escritura de Emissão (“Emissão” e “Debêntures”) é realizada, e a presente Escritura de Emissão é celebrada, com base nas deliberações tomadas pela Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 20 de agosto de 2021, a qual foi protocolada para registro na JUCESP e que deverá ser devidamente publicada nos termos do item 1.2 abaixo (“AGE”), por meio da qual se aprovou a presente Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).

Garantia. As Debêntures contam com garantia fidejussória que consiste no Aval outorgada pela Avalista.

* 1. Requisitos de Emissão. A efetivação da Emissão está condicionada ao cumprimento dos seguintes requisitos de emissão (“Requisitos de Emissão”), nos termos do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações:

1. arquivamento, na JUCESP, e posterior publicação, no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal em que a Emissora normalmente publica seus atos societários, de acordo com o disposto no artigo 62, I, da Lei das Sociedades por Ações, da ata de AGE que aprovou a Emissão, previamente à subscrição e integralização das Debêntures, bem como deverão encaminhar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI uma cópia eletrônica da ata da AGE registrada e sua publicação, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados das respectivas datas de arquivamento e publicações. Sendo que os atos societários que eventualmente venham a ser praticados após os arquivamentos acima mencionados e que tenham qualquer relação com a presente Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser igualmente arquivados na JUCESP e publicados em até 5 (cinco) dias corridos contados da data de sua realização, com a apresentação de cópia do ato registrado e objeto de publicação à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da sua disponibilização pela JUCESP;
2. arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP, de acordo com o disposto no artigo 62, II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados desta data, sendo que eventuais aditamentos posteriores e as atas de Assembleias Gerais de Debenturistas serão inscritos e/ou arquivados na JUCESP no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data de sua realização;
3. arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos cartórios de títulos e documentos competentes, em razão do Aval (conforme abaixo definido), no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados desta data, sendo que eventuais aditamentos posteriores serão inscritos nos cartórios de títulos e documentos competentes no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da data de sua realização; e
   1. Inexigibilidade de Registro na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”): A Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou perante a ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, nos termos do §2º do artigo 1º da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), sem (a) a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou (b) qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.
   2. Registro para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação: A colocação das Debêntures será realizada de forma privada, exclusivamente para a Debenturista, sem a intermediação de quaisquer instituições, 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, ressalvada a possibilidade de negociação privada.
      1. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado.
      2. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação dos patrimônios separados dos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas.
   3. Condição Suspensiva. A integralização das Debêntures está condicionada (i) à integralização dos CRI, conforme definido abaixo, pelos Investidores Profissionais, conforme definido abaixo, visto que as Debêntures serão integralizadas por meio dos recursos provenientes dos CRI e na medida em que estes forem subscritos e integralizados pelos Investidores Profissionais (“Condição Suspensiva”) e (ii) às demais Condições para Integralização, conforme definido na Cláusula 3.2. abaixo.
   4. Operação Estruturada. As debêntures serão subscritas pela Debenturista por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, conforme modelo constante no anexo I a este instrumento (“Anexo I” e “Boletim de Subscrição”). A Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, bem como, consequentemente de todos os direitos creditórios vinculados às Debêntures que devem ser pagos pela Emissora nos termos desta Escritura, realizará (a) a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“CCI”), que representará a integralidade dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures (“Créditos Imobiliários”), haja vista a Destinação dos Recursos das Debêntures, conforme definida abaixo; e (b) na qualidade de companhia securitizadora, a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), tendo como lastro os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures. Na operação de Emissão dos CRI, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, com filial na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34,atuará como agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário dos CRI”), a serem colocados junto a investidores profissionais, conforme caracterizados na Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“Investidores Profissionais”), mediante oferta pública de distribuição, com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476 (“Oferta Restrita”). Desta forma, uma vez subscritos e integralizados os CRI, o valor correspondente será integralmente aplicado para integralização das Debêntures (“Operação”).
      1. Em vista da vinculação mencionada na Cláusula 1.6 acima, a Emissora tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, todos os recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados pelos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista.
      2. A Emissora obriga-se a promover a inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures em prazo não superior a 5 (cinco) dias úteis contados a partir da assinatura do Boletim de Subscrição.
      3. A Emissora declara que o presente instrumento integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários ocorrida por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistêmica de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

**CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

* 1. Objeto Social da Emissora. A Emissora tem por objeto social a (i) realização de empreendimentos imobiliários; (ii) incorporação de imóveis; (iii) construção de edifícios e residências, por conta própria ou de terceiros, por empreitada ou administração; (iv) compra, venda, corretagens e administração de bens imóveis; (v) administração de bens móveis e imóveis próprios; (vi) industrialização, compra e venda de materiais de construção; e (vii) participação em outras sociedades, nacional ou estrangeira, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.
  2. Emissão e Séries. Esta Escritura de Emissão de Debêntures representa a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora, a qual será realizada em série única.
  3. Quantidade de Debêntures. Serão emitidas 14.500 (quatorze mil e quinhentas) Debêntures, todas com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo).
  4. Valor Total da Emissão. O valor total da emissão será de R$14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais) (“Valor Total da Emissão”).
  5. Destinação dos Recursos: A destinação dos recursos captados por meio das Debêntures é imobiliária, nos termos da Cláusula Quinta abaixo.
     1. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, conforme previsto na Cláusula 5.1.4 infra, enquanto as Debêntures estiverem em vigor, observados os eventuais prazos legais e regulamentares aplicáveis.

**CLAUSULA TERCEIRA - Características das Debêntures**

* 1. As Debêntures da Emissão terão as seguintes características:

1. Valor Nominal Unitário. R$1.000,00 (mil reais), na Data da Emissão (“Valor Nominal Unitário”).
2. Quantidade de Debêntures Emitidas. Serão emitidas até 14.500 (quatorze mil e quinhentas) Debêntures, totalizando até R$ 14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais), na Data da Emissão.
3. Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais desta Escritura de Emissão de Debêntures, a data de emissão das Debêntures será 10 de setembro de 2021 (“Data de Emissão”).
4. Prazo das Debêntures: 2.170 (dois mil, cento e setenta) dias contados da Data de Emissão, sendo os 18 (dezoito) primeiros meses período de carência.
5. Data de Vencimento. As Debêntures terão vencimento em 20 de agosto de 2027, conforme cronograma previsto no Anexo II ao presente (“Data de Vencimento”). Na Data de Vencimento, a Emissora se obriga a proceder à liquidação das Debêntures, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração (conforme abaixo definida) de que trata a Cláusula Quarta abaixo, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária, Aquisição Facultativa (desde que da totalidade das Debêntures com o seu consequente cancelamento) e Vencimento Antecipado previstas, respectivamente, nas Cláusulas Décima Primeira e Décima Segunda abaixo.
6. Classe. As Debêntures da presente Emissão serão simples, não conversíveis em ações.
7. Colocação e Subscrição. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores. A subscrição das Debêntures deverá ocorrer mediante assinatura, pela Debenturista, do Boletim de Subscrição.
8. Integralização. As Debêntures serão integralizadas pela Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que for verificado o cumprimento das Condições para Integralização previstas no item 3.2 abaixo (“Data de Integralização das Debêntures”), à vista, em moeda corrente nacional, observados os termos e condições estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição, mediante pagamento do Valor Nominal Unitário. As Debêntures que não forem integralizadas até o encerramento da Oferta Restrita serão canceladas pela Emissora, independentemente de decisão dos titulares dos CRI, devendo essa Escritura de Emissão, bem como os demais documentos da Operação, conforme aplicável, ser aditada no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da data do encerramento da Oferta Restrita, de forma a refletir a quantidade de Debêntures efetivamente emitidas no âmbito da Emissão.
9. Comprovação de Titularidade das Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das debêntures no Livro de Registro de Debêntures. O Livro de Registro de Debêntures e o Livro de Registro de Transferência de Debêntures serão custodiados, até o resgate integral das Debêntures, pela Emissora, cabendo a essa a realização de todos os lançamentos e averbações devidos. A transferência das Debêntures e de sua garantia deverá ser averbada no Livro de Registro de Debêntures e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures.
10. Espécie. As Debêntures serão da espécie sem garantia real, com garantia fidejussória.
11. Conversibilidade e Forma. As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações, emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro no Livro de Registro de Debêntures e Livro de Registro de Transferência de Debêntures da Emissora.
12. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.
13. Remuneração. As Debêntures farão jus a juros remuneratórios estabelecidos com base na variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos depósitos interfinanceiros de 1 (um) dia, denominadas “Taxa DI *over* *extra-grupo*”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3”), no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 8,50% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Sobretaxa” e, em conjunto com a Taxa DI, “Remuneração”), calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI (“Data da Primeira Integralização dos CRI”), ou última Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definida), o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração será calculada conforme previsto na Cláusula Quarta abaixo.
14. Periodicidade de Pagamento da Remuneração. O pagamento da Remuneração será realizado mensalmente, conforme cronograma previsto no Anexo II desta Escritura de Emissão (“Anexo II” e “Data de Pagamento da Remuneração”, respectivamente).
15. Periodicidade de Pagamento da Amortização. A amortização do Valor Nominal Unitário devidamente atualizado será realizada mensalmente, com prazo de carência de 18 (dezoito) meses a partir da Data de Emissão (“Período de Carência de Amortização”), sendo que o primeiro pagamento será realizado em 20 de março de 2023, conforme cronograma previsto no Anexo II a este presente instrumento (“Amortização” e “Data de Pagamento da Amortização”, respectivamente, e em conjunto com Data de Pagamento da Remuneração, “Data de Pagamento”).
16. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, pela Emissora e Debenturista, até o próximo Dia Útil se o vencimento não coincidir com um Dia Útil. Para os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, “Dia Útil” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil.
17. Encargos Moratórios. Na hipótese de a Emissora não efetuar, total ou parcialmente, o pagamento da Remuneração e/ou Amortização nas respectivas Data de Pagamento da Remuneração e/ou Data de Pagamento da Amortização, sobre os valores não pagos, devidamente acrescidos da Remuneração, incidirão: (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do débito em atraso, calculados em bases *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de outras disposições previstas nesta Escritura de Emissão (“Encargos Moratórios”).
18. Repactuação. Não haverá repactuação das Debêntures, exceto no caso de aprovação dos titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 7.9 abaixo.
19. Local de Pagamento: As Debêntures serão devidas e pagas pela Emissora diretamente em conta vinculada do regime fiduciário dos CRI, a saber, conta corrente nº 42888-3, agência 7307, mantida em nome da Securitizadora junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (“Conta do Patrimônio Separado”).
20. Imunidade Tributária. Caso a Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, esta deverá encaminhar à Emissora, no prazo mínimo de 15 (quinze) Dias Úteis antes da data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus rendimentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.
21. Vedação à Negociação. As Debêntures não poderão ser negociadas em qualquer mercado regulamentado ou sob qualquer forma cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos dos documentos da Operação.
    * 1. A Emissora, quando da integralização das Debêntures, deverá emitir, na mesma data da integralização das Debêntures, em favor da Debenturista, certidão do Livro de Registro de Debêntures, contendo todas as informações sobre as Debêntures integralizadas pela Debenturista, incluindo data e valor da integralização, nome da Debenturista, número de Debêntures de titularidade da Debenturista, endereço da Debenturista e, caso disponível, endereço eletrônico, devendo referida certidão ser assinada pelos representantes legais da Emissora.
    1. A Debenturista integralizará as Debêntures em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data da verificação, pela Debenturista, da superação da Condição Suspensiva (termo definido na Cláusula 1.5 retro) e do cumprimento cumulativo e integral da totalidade das seguintes condições (“Condições para Integralização”):
22. celebração de todos os documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes, e recebimento, pela Debenturista, de 1 (uma) via original de todos os documentos da Operação;
23. perfeita constituição das garantias que deverão ser outorgadas pela Devedora e/ou terceiros, nos termos da Cláusula Sexta abaixo;
24. verificação de que, na Data de Integralização das Debêntures, a Razão de Garantia, conforme venha a ser definido no Contrato de Cessão Fiduciária, corresponda a, no mínimo, 100% (cem por cento);
25. não ocorrência de qualquer das hipóteses de inadimplemento pela Emissora no âmbito dos documentos da Operação, que será objeto de declaração prestada pela Emissora à Debenturista previamente à Integralização;
26. conclusão do levantamento de informações e do processo de *due diligence* jurídica, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Debenturista e do assessor legal, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado em operações desta natureza;
27. encaminhamento, pelo assessor legal, e aceitação pela Debenturista, da redação final da opinião legal referente aos documentos da Operação que deverá ser emitida pelo assessor legal;
28. confirmação que, na Data de Integralização das Debêntures, todas as declarações feitas pela Emissora constantes dos documentos da Operação são verdadeiras, corretas, suficientes e consistentes, salvo se eventual inveracidade, incorreção, insuficiência ou inconsistência não gerar efeito material adverso para a Emissora;
29. recebimento, pela Debenturista, das demonstrações financeiras auditadas da Emissora referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2020; e
30. inocorrência de qualquer fato relevante ou extraordinário de ordem política, social ou econômica, tanto no plano nacional quanto internacional, que possa comprometer a consecução da Operação.
    * 1. Observado o disposto na Cláusula 3.2 acima, quando verificado pela Debenturista o cumprimento integral das Condições para Integralização, a Debenturista realizará a integralização das Debêntures em até 02 (dois) Dias Úteis de tal data, sendo que, nos termos dos demais documentos da Operação, os recursos referentes à integralização das Debêntures, após a retenção de recursos para pagamento das Despesas Iniciais e a constituição do Fundo de Reserva (conforme abaixo definido) na Conta do Patrimônio Separado, deverão ser liberados para a Emissora de acordo com o cronograma de obras do Empreendimento Imobiliário (conforme definido na cláusula 5 abaixo), na conta de sua titularidade mantida junto ao Banco Bradesco, agência 3391-0 e conta corrente 212.524-2 (“Conta de Livre Movimentação”).
         1. Para fins de verificação das Condições para Integralização, a Emissora deverá encaminhar à Debenturista cópia digitalizada dos correspondentes comprovantes de registro acima referidos.
         2. Enquanto não cumprida as Condições para Integralização, os valores existentes na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Securitizadora em investimentos de renda fixa, de liquidez diária, do Banco Itaú Unibanco S.A. (“Investimentos Permitidos”), sendo certo que a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão 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 resultantes de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa da Securitizadora, seus respectivos diretores, empregados ou agentes. Correrão por conta da Emissora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos.

**CLÁUSULA QUARTA –REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES**

* 1. Remuneração das Debêntures: As Debêntures serão remuneradas pela Remuneração, que será calculada pela seguinte fórmula:

Onde:

*J:* Valor unitários 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 última Data de Pagamento da Remuneração, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

*Fator de Juros = (FatorDI x FatorSpread)*

onde:

*FatorDI:* Produtório das Taxas DI desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

onde:

*n:* Número de Taxas DI utilizadas;

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

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

onde:

*DIk:* Taxa DI divulgada pela B3, utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3.

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

onde:

*Spread:* 8,5000 (oito inteiros e cinco décimos);

*dup:* Número de dias úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive;

Observações:

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

(ii) 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;

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

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

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

(vi) Excepcionalmente, na data do primeiro pagamento da Remuneração, 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 (“Prêmio”). O cálculo do Prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do “Fator de Juros”, acima descritas. Exclusivamente para o efeito do cálculo do Prêmio deverá ser utilizada a Taxa DI divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à Data da Primeira Integralização dos CRI.

* 1. Amortização das Debêntures: Após o Período de Carência de Amortização, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado mensalmente.
     1. A amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures ocorrerá conforme o cronograma disposto no Anexo II. O cálculo da amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

onde:

*AMi:* Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

*VNb:* Conforme definido anteriormente.

*TAi*: Taxas de amortização, expressas em percentuais, informadas com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna “Taxa de Amortização - TAi” na tabela constante do Anexo II desta Escritura de Emissão.

**CLÁUSULA QUINTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DAS DEBÊNTURES**

Destinação dos Recursos. Os recursos captados por meio da Emissão serão utilizados pela Emissora, direta ou indiretamente através de sociedades do seu grupo econômico, para desenvolvimento do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Residencial Unique Pirassununga (“Empreendimento Imobiliário”) descrito no do Anexo VI desta Escritura de Emissão (“Destinação dos Recursos”) conforme o cronograma indicativo constante do Anexo VI desta Escritura de Emissão (“Cronograma Indicativo”). Para os fins do disposto acima, se obriga a manter titular do controle societário das sociedades por ela investidas, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, até que seja comprovada, pela Emissora, a integral destinação dos recursos.

* + 1. Observado o disposto na cláusula 1.6., do total dos recursos integralizados pela Debenturista, considerando o deságio aplicado, o valor de R$ 14.008.630,74 (quatorze milhões, oito mil, seiscentos e trinta reais e setenta e quatro centavos) será liberado à Emissora, que será utilizado da seguinte forma: (i) R$ 711.357,50 (setecentos e onze mil, trezentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos) serão retidos pela Securitizadora para o pagamento das Despesas Iniciais, conforme definido na Cláusula 14.3.1. abaixo; (ii) R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) serão destinados para a constituição de Fundo de Reserva, nos termos da cláusula 6.2.; e (iii) R$ 12.297.273,24 (doze milhões, duzentos e noventa e sete mil, duzentos e setenta e três reais e vinte e quatro centavos) serão mantidos em um Fundo de Obra e deverão ser liberados para uma Conta de Livre Movimentação da Emissora. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Emissora nas despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento, conforme efetivamente executados em obra. A Debenturista apurará o valor a ser liberado através do relatório de medição de obras mensal elaborado por empresa de engenharia especializada, contratada às expensas da Emissora, que deverá realizar a medição financeira e física das obras em periodicidade mensal ou menor. A liberação dos recursos do Fundo de Obras à Emissora ocorrerá no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a entrega do relatório de medição de obras à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI.
    2. Os recursos captados por meio da presente Emissão relativos à destinação deverão ser destinados ao Empreendimento Imobiliário, ao longo do prazo dos CRI, conforme Cronograma Indicativo, observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar esta Escritura e/ou o Termo de Securitização dos CRI; e (ii) tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer hipótese de vencimento antecipado. Caso a Emissora deseje incluir na lista constante do Anexo VI desta Escritura de Emissão novos empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos pela Emissora ou por suas controladas, tal inserção deverá ser aprovada em primeira ou segunda convocação em assembleia de Titulares de CRI (“Assembleia Geral de Titulares de CRI”), observado os quóruns mínimos de mais da metade dos CRI em Circulação, previsto no Termo de Securitização.
    3. A data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta emissão será a data de vencimento dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, sendo certo que, havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Emissora quanto a destinação dos recursos obtidos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação da destinação de recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.
    4. A Emissora se obriga a informar a comprovação da utilização dos recursos liberados de acordo com a Destinação dos Recursos acima prevista, à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI (i) a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização das Debêntures (conforme definido nesta Escritura) após os respectivos semestres fiscais findo em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo devido até o dia 10 (dez) dos meses de agosto e fevereiro, na forma do Anexo III a esta Escritura de Emissão de Debêntures, contendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicado no respectivo período (“Anexo III” e “Relatórios de Destinação Imobiliária”), acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos da obra e/ou empresa especializada contratada para este fim (“Documentos Comprobatórios”); e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos desta Escritura e do Termo de Securitização, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, conforme o caso, disponibilizar cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários.
    5. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos desta Escritura.
    6. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão ao Empreendimento Imobiliário, a partir dos Relatórios de Destinação Imobiliária e dos Documentos Comprobatórios fornecidos pela Emissora, nos termos do item 5.1.2. acima. A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Imobiliário, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI, dos relatórios e documentos acima previstos assinados por profissionais habilitados para acompanhar a evolução das obras.
    7. Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração.
    8. Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI presumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas ou cópias simples de documentos eventualmente encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a este a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Emissora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório de Destinação Imobiliária.
    9. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos, a Emissora ficará desobrigada com relação ao envio dos Relatórios de Destinação Imobiliária e dos Documentos Comprobatórios e do pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI, ficando o Agente Fiduciário dos CRI desobrigado da obrigação prevista no item 5.1.4 acima.
       1. Os dados orçamentários do Empreendimento Imobiliário, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta, é o informado no Anexo VI desta Escritura de Emissão.

**CLÁUSULA SEXTA – GARANTIAS**

* 1. Garantia Fidejussória: A Avalista, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, na qualidade de avalista e principal pagadora de todas as obrigações assumidas pela Emissora perante a Debenturista nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais documentos da Operação, garante solidária e incondicionalmente, com a Emissora, e se responsabiliza, pelo pagamento integral de todas as obrigações assumidas pela Emissora perante a Debenturista nesta Escritura de Emissão e nos demais documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a, obrigação de pagar pontualmente o Valor Nominal Unitário atualizado, Remuneração, Encargos Moratórios e demais multas, encargos, taxas, tributos, custos, despesas, honorários advocatícios e/ou indenizações. Sem prejuízo da garantia fidejussória constituída por meio de “aval” nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Avalista, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, assina esta Escritura de Emissão de Debêntures também na qualidade de devedora solidária, nos termos dos artigos 275 e seguintes do Código Civil, e principal pagadora (“Aval” ou “Garantia”).
     1. Não obstante qualquer endosso, cessão e/ou transferência das Debêntures ou dos direitos creditórios delas decorrentes, o aval desta Escritura de Emissão permanecerá válido e eficaz desde a data de celebração desta Escritura de Emissão até que a Debenturista receba da Emissora ou da Avalista todas as importâncias que lhe for devida, consentindo, desde já a Avalista com todos e quaisquer endossos, cessões e/ou transferências da presente.
     2. A Avalista se compromete solidariamente a não cobrar, receber ou de qualquer outra forma demandar o pagamento da Emissora de qualquer valor por ele pago à Debenturista em favor da Emissora, em decorrência do aval da presente Escritura de Emissão, seja por sub-rogação ou a qualquer outro título, enquanto todas as importâncias que forem devidas à Debenturista não tenham sido integralmente pagas. Caso a Avalista receba quaisquer pagamentos da Emissora em decorrência do aval prestado nesta Escritura de Emissão e ainda haja importâncias devidas à Debenturista, a Avalista receberá referido valor em caráter fiduciário e se compromete a, independentemente de qualquer notificação ou outra formalidade, transferir imediatamente à Debenturista, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis, os recursos então recebidos, livres de quaisquer deduções ou retenções em decorrência de tributos, impostos ou contribuições fiscais, sociais ou parafiscais.
  2. Fundo de Reserva. Não obstante a Garantia descrita acima, a Emissora concorda que a Debenturista constitua um fundo de reserva em garantia das obrigações assumidas na presente Escritura de Emissão na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte dos recursos referente à integralização das Debêntures em montante equivalente a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (“Fundo de Reserva”). Sempre que houver necessidade de uso do Fundo de Reserva, este deverá ser recomposto com recebíveis nos termos do contrato que formaliza a Cessão Fiduciária de Recebíveis. Caso os recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado decorrentes da Cessão Fiduciária de Recebíveis não sejam suficientes para recomposição do Fundo de Reserva, a Emissora deverá efetuar a transferência do valor remanescente para a recomposição do Fundo de Reserva para a Conta do Patrimônio Separado em até 02 (dois) Dias Úteis da solicitação enviada pela Debenturista
  3. Sem prejuízo das garantias constituídas por meio desta Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora e a SPE se comprometem, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de Emissão, a constituir em favor da Debenturista as seguintes garantias para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas que estão representadas pelas Debêntures:

1. Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes da alienação das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário, de sua SPE; e
2. Alienação Fiduciária do Imóvel sobre o qual será desenvolvido o Empreendimento Imobiliário; e
3. Alienação Fiduciária de Quotas da SPE.[HS Alê: esta garantia não pode ser constituída no D0?]

**CLÁUSULA SÉTIMA - ASSEMBLEIA GERAL DA DEBENTURISTA**

* 1. Nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, os titulares das Debêntures poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações (“Assembleia Geral de Debenturista”).
     1. Após a emissão dos CRI, somente após a orientação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, a Debenturista poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado pelos Titulares dos CRI. Caso: (i) a respectiva assembleia geral de Titulares dos CRI não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Debenturista deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão em que não houve quórum, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Debenturista qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.
  2. As Assembleias Gerais poderão ser convocadas pela Emissora, pela Debenturista ou por titulares das Debêntures que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures.
     1. A convocação da Assembleia Geral de Debenturista se dará mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora costuma efetuar suas publicações, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão. Caso ocorra mudança legal que altere o procedimento legal de divulgação de deliberação societária adicional da Emissora, da Securitizadora ou dos titulares dos CRI, não haverá necessidade de qualquer deliberação societária adicional da Emissora, da Securitizadora ou dos titulares dos CRI, bastando a notificação da Emissora à Debenturista acerca de sua adesão a eventual nova forma de divulgação de deliberação societária adicional da Emissora, da Securitizadora ou dos titulares dos CRI.
     2. A Assembleia Geral de Debenturista deverá ser realizada no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do dia útil seguinte após a primeira das 3 (três) publicações do respectivo edital relativo à primeira convocação ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da data do dia útil seguinte após a primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à segunda convocação.
  3. As Assembleias Gerais instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, metade das Debêntures em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer quórum.
     1. Para os fins desta Escritura de Emissão, "Debêntures em Circulação" significam todas as Debêntures subscritas, cedidas e integralizadas, com recursos provenientes da subscrição dos CRI, excluídas as Debêntures mantidas em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Emissora; (ii) a qualquer controladora, a qualquer controlada e/ou a qualquer coligada de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.
     2. Independentemente das formalidades previstas acima, será considerada regular a assembleia geral a que comparecerem todos os titulares de Debêntures, presencial ou virtualmente.
  4. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora na Assembleia Geral de Debenturista, exceto quando a Emissora convocar a referida Assembleia Geral de Debenturista, hipótese em que será obrigatória. Caso a Emissora ainda assim não compareça à referida Assembleia Geral de Debenturista, o procedimento deverá seguir normalmente, sendo válidas as deliberações nele tomadas.
  5. A presidência e a secretaria das Assembleias Gerais de Debenturista caberão à Debenturista ou ao titular de Debêntures eleito pelos titulares de Debêntures presentes.

* 1. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Debenturista, a cada uma das Debêntures em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, debenturista ou não. Exceto se de outra forma disposta nesta Escritura de Emissão, todas as deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral de Debenturista dependerão de aprovação de debenturistas que representem maioria simples das Debêntures em Circulação em primeira convocação, ou, em segunda convocação, por maioria simples dos presentes.
  2. As deliberações tomadas pela Debenturista, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos nesta Escritura, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os titulares das Debêntures, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Debenturistas ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral de Debenturistas.
  3. Por se tratar de Operação estruturada, previamente ao exercício do direto de voto da Debenturista, deverá ocorrer assembleia geral dos titulares dos CRI para deliberar sobre referido assunto, sendo que a Debenturista se compromete a exercer seu direito de voto em quaisquer decisões e/ou assembleias, da qual participe nos termos desta Escritura de Emissão, em estrita consonância com a decisão tomada pelos titulares dos CRI. A Emissora não computará quaisquer votos da Debenturista que não esteja em consonância com a decisão dos titulares dos CRI.
  4. Aditamento: Adicionalmente, qualquer alteração deste instrumento após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia de titulares de CRI, sendo certo, todavia, que o presente instrumento poderá ser alterado, independentemente de assembleia de titulares de CRI: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, B3, ANBIMA e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou da Debenturista ou de outros prestadores de serviços da Emissão, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI.

**CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

* 1. Até a Data de Vencimento, a Emissora, sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, obriga-se a (“Obrigações da Emissora”):

1. apresentar à Debenturista, em até 5 (cinco) dias úteis contados a partir da data da obtenção do registro perante a JUCESP e os cartórios de títulos e documentos competentes, via original desta Escritura de Emissão, devidamente registrada junto à JUCESP e aos cartórios de títulos e documentos competentes, bem como cópia digitalizada ao Agente Fiduciário dos CRI;
2. apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) dias úteis contados a partir da presente data, cópias autenticadas do Livro de Registro de Debêntures e do Livro de Registro de Transferência de Debêntures que contenha a inscrição da Securitizadora como detentora da totalidade das Debêntures;
3. manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
4. manter em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental, e quaisquer outras obrigações impostas por lei ou regulamento, no que for materialmente relevante;
5. fazer com que seus representantes compareçam às Assembleias Gerais, sempre que solicitado pela Debenturista, mediante comunicação prévia de 7 (sete) dias para a realização da referida Assembleia Geral de Debenturistas;
6. aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão nos termos da Destinação de Recursos;
7. proceder a publicidade de suas informações econômico-financeiras, se exigido e nos termos da Lei das Sociedades por Ações;
8. manter sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
9. divulgar suas demonstrações financeiras à Debenturista, ao menos anualmente, se exigido e nos termos da Lei das Sociedade por Ações;
10. não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social e/ou com esta Escritura de Emissão;
11. cumprir e manter em vigor todas as autorizações necessárias à validade e exequibilidade das Debêntures; e
12. não realizar a negociação das Debêntures.
    * 1. Obrigação de Fazer. No caso de não cumprimento das obrigações descritas nos itens (i) e (ii) da Cláusula 8.1 acima, a Emissora estará sujeita ao pagamento de uma multa pecuniária, não compensatória, no valor equivalente a 1,00% (um por cento) ao mês, calculados *“pro rata temporis”* por Dias Úteis, sobre o saldo devedor atualizado do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

**CLÁUSULA NONA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA**

* 1. Declarações. A Emissora presta, na presente data, as seguintes declarações e garantias à Debenturista, responsabilizando-se pela sua veracidade, completude, precisão e regularidade:

1. A Emissora é sociedade anônima validamente constituída e existente de acordo com a legislação brasileira, estando habilitada a conduzir seus negócios, e possui todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para exercer suas atividades;
2. A Emissora tem todos os direitos, poderes e autoridade necessários e plena capacidade legal para celebrar esta Escritura de Emissão e cumprir as suas obrigações daqui decorrentes, bem como para efetuar a Emissão e consumar todas as operações aqui previstas, tendo sido praticados todos os atos necessários e obtidas todas as autorizações necessárias para a Emissão;
3. Inexiste qualquer impedimento legal ou contratual em relação à Emissora para a efetivação desta Escritura de Emissão e da Emissão, as quais não ocasionarão nem resultarão: (a) no vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer obrigação decorrente de qualquer dos seus contratos, acordos, compromissos ou obrigações; ou (b) na rescisão de qualquer um desses contratos, acordos, compromissos ou obrigações;
4. Esta Escritura de Emissão ou qualquer outro instrumento que tenha sido entregue ou celebrado em decorrência dela constituem obrigações legais, válidas e vinculantes à Emissora, exequível contra ela de acordo com seus termos. A celebração desta Escritura de Emissão e a consumação das operações aqui previstas não estão sujeitas a qualquer autorização ou ordem de qualquer autoridade governamental, ente público ou qualquer outra pessoa ou entidade, exceto quanto ao registro da Escritura de Emissão na JUCESP e nos cartórios de títulos e documentos competentes;
5. A Emissora cumpre e continuará cumprindo todas as leis, normas e regulamentos, portarias, decisões judiciais ou administrativas de qualquer ente público ou autoridade governamental; e
6. Exceto pelo informado à Securitizadora, não tem conhecimento de qualquer demanda administrativa ou judicial pendente ou potencial contra a Emissora, questionando a não observância de qualquer lei, norma ou regulamentação de matéria ambiental, que possa causar efeito materialmente adverso às atividades da Emissora.
   * 1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente a Debenturista caso quaisquer das declarações aqui prestadas se torne total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

**CLÁUSULA DÉCIMA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA *CASH SWEEP***

* 1. Sempre que houver saldo positivo na Conta do Patrimônio Separado decorrente do recebimento de recebíveis objetos da Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Emissora obriga-se a amortizar extraordinariamente as Debêntures em montante equivalente a 80% (oitenta por cento) do referido saldo (“Amortização Extraordinária Obrigatória”), observado os termos e condições abaixo.
     1. Para fins da Amortização Extraordinária Obrigatória, o saldo positivo será apurado considerando o valor remanescente após o pagamento da Remuneração, Amortização, de quaisquer despesas da Operação em aberto, quitação de eventuais valores vencidos da Debênture e/ou recomposição do Fundo de Reserva, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, prevista na cláusula 10.8 do Termo de Securitização.
     2. Após a Amortização Extraordinária Obrigatória, o saldo remanescente equivalente a 20% (vinte por cento) será destinado para a Conta de Livre Movimentação da Emissora.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E AQUISIÇÃO FACULTATIVA**

* 1. Sem prejuízo da Amortização Extraordinária Obrigatória, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, e restrita às Datas de Pagamento da Remuneração, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures (“Resgate Antecipado Facultativo Total”) ou a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures, observado o disposto no item 11.2 abaixo (“Amortização Extraordinária Parcial Facultativa”), conforme disposições abaixo.
  2. A realização da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures em Circulação, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures, conforme o caso.
  3. O Resgate Antecipado Facultativo Total ou a Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures, conforme o caso, somente será realizado mediante envio de comunicação individual à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ou Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures (“Comunicação de Resgate”), sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa; (b) o valor a ser pago à Debenturista, ou o percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado, respectivamente, a título de Resgate Antecipado Facultativo Total ou Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, o qual deverá ser calculado conforme item 10.4 adiante; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa. A Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures deve sempre ocorrer em uma Data de Pagamento.
     1. Caso a Debenturista venha a identificar um possível descasamento de apuração da Remuneração e/ou Amortização entre as Debêntures e os CRI, a Debenturista poderá, a seu exclusivo critério, propor uma nova curva de Amortização das Debêntures, hipótese em que as Partes deverão celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, prévios à data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa.
  4. O valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo Total ou Amortização Extraordinária Parcial Facultativa (“Valor de Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária Parcial Facultativa”) será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou seu percentual no caso de Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, acrescido (i) da Remuneração devida desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total ou a Amortização Extraordinária Parcial Facultativa; e (ii) de prêmio, nos termos da Cláusula 11.4.1 abaixo, sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado das Debêntures (“Prêmio de Resgate Antecipado ou Amortização Antecipada”), calculado da seguinte forma:

Onde:

*VRAF:* Valor de Resgate Antecipado Facultativo;

*Sd:* Saldo do Valor Nominal Atualizado das Debêntures;

*P:* Prêmio, nos termos da Cláusula 11.4.1 abaixo.

* + 1. O Prêmio de Resgate Antecipado ou Amortização Antecipada será de (i) 3% (três por cento), caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ou Amortização Extraordinária Parcial Facultativa ocorra entre 11 de setembro de 2021 e 31 de agosto de 2022, inclusive, (ii) 2% (dois por cento), caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ou Amortização Extraordinária Parcial Facultativa ocorra entre 01 de setembro de 2022 e 31 de agosto de 2023, inclusive, (iii) 1% (um por cento), caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ou Amortização Extraordinária Parcial Facultativa ocorra entre 01 de setembro de 2023 e 31 de agosto de 2024. Não haverá Prêmio de Resgate antecipado a partir de 01 de setembro de 2024.
  1. As Debêntures resgatadas pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – VENCIMENTO ANTECIPADO**

* 1. Sem prejuízo dos demais eventos que venham a ser previstos nos documentos da Operação, na ocorrência dos seguintes eventos de inadimplemento ("Eventos de Inadimplemento"), a Debenturista deverá convocar a Assembleia Geral de Debenturista, para que esta se manifeste sobre a eventual declaração de vencimento antecipado das Debêntures a seu exclusivo critério e a qualquer tempo:

1. ocorrência de qualquer uma das situações previstas nos artigos 333 e 1425 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, sendo aplicáveis seus diferentes incisos conforme a existência ou não de garantias à Emissão;
2. mora ou inadimplemento das obrigações, pecuniárias ou não, previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer outro título ou instrumento emitido ou celebrado com o Credor, suas afiliadas ou controladas, incluindo os instrumentos relacionados à garantia constituída ou que venham a ser constituídas para o pagamento desta Escritura de Emissão, não sanado dentro do prazo de cura devidamente estipulado nos instrumentos, para a hipótese em que a mora ou o inadimplemento tenha ocorrido em outro instrumento que não esta Escritura de Emissão;
3. descumprimento de obrigações pecuniárias ou vencimento antecipado de qualquer contrato título ou outro instrumento celebrado ou que venha a ser celebrado com quaisquer terceiros, no montante, individual ou agregado, igual ou superior a R$50.000,00 (cinquenta mil reais), não sanado dentro do prazo de cura devidamente estipulado no respectivo contrato, título ou instrumento;
4. mudança ou alteração do objeto social da Emissora, de forma a alterar as suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito do Credor;
5. redução do capital social, exceto se previamente autorizada por deliberação em Assembleia Geral de Debenturista;
6. cisão, fusão, incorporação ou qualquer outro tipo de reorganização societária, exceto se tal alteração for realizada com quaisquer de suas controladas, controladoras ou previamente autorizada pelo Credor;
7. alteração do controle da Emissora e/ou da Avalista, quando pessoa jurídica, direto ou indireto sem anuência expressa do Credor em relação à continuidade desta Escritura de Emissão;
8. alienação, cessão, doação, contribuição ao capital social ou a transferência, por qualquer meio, de bens, ativos ou direitos de sua propriedade que, no entendimento do Credor, possa(m) levar ao descumprimento de obrigações previstas nesta Escritura de Emissão;
9. qualquer protesto de títulos ou for(em) negativados em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo - CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$2.000.000,00 (dois milhões de reais) e que não seja(m) devidamente sustado(s) ou levantado(s) por medida judicial ou extrajudicial em até 5 (cinco) dias úteis contados do efetivo protesto ou negativação;
10. ocorrência de: (a) liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência; (b) pedido de autofalência; (c) pedido de falência formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (e) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento de recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente; (f) encerramento das atividades da Emissora;
11. trânsito em julgado de qualquer decisão condenatória, seja judicial ou administrativa, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$3.000.000,00 (três milhões de reais) e que, a critério do Credor, possa colocar em risco a garantia eventualmente constituída e/ou o cumprimento de obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão;
12. sentença condenatória em primeira instância relacionada a qualquer demanda judicial ou administrativa cujo valor individual ou agregado seja superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, a critério do Credor, possa colocar em risco a garantia eventualmente constituída e/ou o cumprimento de obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão;
13. fornecimento ao Credor, diretamente ou através de prepostos ou mandatários, informações incompletas, falsas ou alteradas, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza, ou omissão de informações que se fossem do conhecimento do Credor poderiam alterar o julgamento a respeito da concessão do crédito objeto desta Escritura de Emissão;
14. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, exceto ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, que afete de forma significativa o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
15. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações ou licenças de natureza ambiental exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora que afete de forma significativa o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora;
16. caso exista qualquer procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias a qualquer Obrigação Anticorrupção (abaixo definidas);
17. caso seja verificada a inveracidade ou inexatidão, a qualquer tempo, das declarações prestadas pela Emissora e/ou pela Avalista, seja nesta Escritura de Emissão ou em quaisquer dos demais documentos da Operação;
18. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Emissora e/ou pela Avalista, conforme o caso, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão ou em quaisquer dos documentos da Operação de que seja parte sem a prévia e expressa concordância da Debenturista;
19. caso a Emissora, Avalista ou qualquer Afiliada, pratiquem quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, que objetivem anular, cancelar ou invalidar esta Escritura de Emissão ou quaisquer dos documentos da Operação;
20. caso os recursos dessa Emissão não sejam destinados pela Emissora à respectiva Destinação dos Recursos;
21. existência de decisão judicial por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei 12.846, a *FCPA* e o *UKBA*, conforme aplicável, pela Contratante e ou suas Afiliadas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;
22. descumprimento de limites e índices financeiros relacionados a seguir, e verificados anualmente pela Securitizadora em até 10 (dez dias) contados do recebimento das demonstrações financeiras anuais auditadas e consolidadas da Emissora e da memória de cálculo dos índices financeiros,sendo a primeira apuração com base no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021
23. caso o índice obtido pela razão entre (1) a Dívida Líquida; e (2) o Patrimônio Líquido Ajustado da Emissora, seja igual ou superior a 1x.

Sendo que:

“Dívida Líquida”: soma de todas as dívidas onerosas, contraídas com instituições financeiras ou não, subtraída das disponibilidades (somatório de caixa e aplicações financeiras de curto prazo com vencimento em até 90 (noventa) dias); e

“Patrimônio Líquido Ajustado”: patrimônio líquido contábil da Emissora, apurado anualmente por empresa de auditoria independente, considerando um desconto de 40% (quarenta por cento) do valor das propriedades para investimento e um ganho de 40% (quarenta por cento) dos impostos diferidos relacionados às propriedades para investimento. Tanto o valor das propriedades para investimento quanto dos impostos diferidos será sempre apurado conforme as demonstrações financeiras relativas ao último exercício social na data de cálculo, sem qualquer reajuste no tempo.

* + 1. Para fins do acompanhamento dos Eventos de Inadimplemento estabelecidas no item 12.1 acima, a Emissora deverá apresentar semestralmente à Debenturista, sempre na data de apresentação do Relatório de Destinação Imobiliária previsto no item 5.1.4. acima, declaração na qual deverá atestar a inocorrência de todos os eventos acima estabelecidos, nos termos da minuta constante no Anexo IV.
  1. Uma vez constatada pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento, deverá ser convocada Assembleia Geral de Debenturista para que a Debenturista se manifeste sobre a eventual declaração do vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Emissora perante a Debenturista na forma como deliberado pelos titulares dos CRI. Caso a deliberação seja no sentido de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, ou ainda, caso a referida assembleia não seja instalada, por qualquer motivo, a Emissora deverá resgatar, em até 30 (trinta) dias corridos contados da data em que for deliberado o vencimento antecipado ou da data em que a assembleia dos titulares dos CRI deveria ocorrer, a totalidade das Debêntures em circulação, com o seu cancelamento, obrigando-se a pagar o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura. Na hipótese de a Emissora não efetuar o pagamento aqui previsto dentro prazo aqui estabelecido, sobre os valores não pagos incidirão os Encargos Moratórios.
     1. Nas Assembleias Gerais de Debenturistas instaladas para a finalidade de deliberação sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, deverá ser outorgada à Emissora a faculdade de apresentar as justificativas para o respectivo descumprimento das obrigações assumidas no âmbito da Emissão.
  2. A Emissora se compromete a fornecer informações por escrito à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI sobre a ocorrência de quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado, no prazo de até (i) 5 (cinco) Dias Úteis da ocorrência de um evento de natureza pecuniária; e (ii) 10 (dez) Dias Úteis da ocorrência de um evento de natureza não pecuniária. A falta de envio das informações por notificação pela Emissora no prazo aqui previsto não prejudica a possibilidade de ser declarado o vencimento antecipado pela Debenturista.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – PAGAMENTO DE TRIBUTOS**

* 1. Com base na legislação fiscal vigente à época da assinatura desta Escritura de Emissão, sobre a presente Emissão não incidem quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais, sendo entendido que não são necessários quaisquer recolhimentos sobre os pagamentos, Remuneração ou reembolso devidos. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos, Remuneração ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos, Remuneração ou reembolso devidos à Debenturista no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora das Debêntures 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. A responsabilidade da Emissora é restrita ao acréscimo dos custos dos tributos supramencionados aos pagamentos realizados, permanecendo a responsabilidade tributária de cada uma das Partes de acordo com o estabelecido na legislação pertinente.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

* 1. Esta Escritura de Emissão permanecerá em vigor e produzirá efeitos a partir desta data até a data em que a Debenturista tenha dado quitação de que todos os pagamentos a ele devidos nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e que foram pagos pela Emissora.
  2. Todas e quaisquer notificações, solicitações, aprovações e demais comunicações com a Emissora e/ou com a Avalista por escrito (ou por mensagem eletrônica), serão considerados válidos (a) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de envio por fac-símile ou entrega de correspondência, através do relatório de transmissão ou comprovante de entrega; ou (b) quando realizadas por mensagem eletrônica (e-mail), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do e-mail pelo destinatário. A Emissora e a Avalista se obrigam a informar à Debenturista sobre qualquer alteração abaixo até 5 (cinco) Dias Úteis. Deverão ser endereçados da seguinte forma:

*Para a Emissora:*

**CHEMIN INCORPORADORA S.A.**

Rua Mourato Coelho, nº 936, conj. 57

CEP 05417-001 – São Paulo/SP

At. Marcio de Souza Nogueira e Rodneia Casseb

Telefone: (16) 3913-9640

E-mail: [marcio.nogueira@chemin.com.br](mailto:marcio.nogueira@chemin.com.br) e [rodneia.casseb@chemin.com.br](mailto:rodneia.casseb@chemin.com.br)

*Para a Debenturista:*

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, cj. 92

CEP 01451-000 - São Paulo/SP

At.: Rodrigo Faria Estrada e Gerência de BackOffice

Telefone: (11) 3074-4900

E-mail: roestrada@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br

*Para a Avalista:*

**CHEMIN PARTICIPAÇÕES S.A.**

Rua Mourato Coelho, nº 936, conj. 52

CEP 01451-000 – São Paulo/SP

At.: Marcio de Souza Nogueira e Rodneia Casseb

Telefone: (16) 3913-9640

E-mail: [marcio.nogueira@chemin.com.br](mailto:marcio.nogueira@chemin.com.br) e [rodneia.casseb@chemin.com.br](mailto:rodneia.casseb@chemin.com.br)

*Para a Interveniente Anuente:*

**PIRASSUNUNGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE – LTDA.**

Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, 10º andar, sala 1003

CEP 14026-040, Cidade de Ribeirão Preto, Estado do Rio de Janeiro

At. Marcio de Souza Nogueira e Rodnéia Casseb

Telefone: (16) 3913-9640

E-mail: [marcio.nogueira@chemin.com.br](mailto:marcio.nogueira@chemin.com.br) e [rodneia.casseb@chemin.com.br](mailto:rodneia.casseb@chemin.com.br)

* 1. Todos os custos e despesas incorridos com a estruturação da Operação, bem como com a emissão, inscrição, subscrição, integralização e execução das Debêntures, incluindo publicações, inscrições, registros, eventual contratação de prestadores de serviços, registros em cartórios dos documentos e contratos referentes à Emissão e à emissão dos CRI e seus posteriores aditamentos serão suportados pela Emissora.
     1. O pagamento dos custos e despesas da Operação, incluindo, mas não se limitando aos previstos no Anexo V à presente, será realizado:

(i) As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com recursos referentes à integralização das Debêntures depositados na Conta do Patrimônio Separado;

(ii) As Despesas Recorrentes serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos aportados pela Devedora na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que, caso tais recursos sejam insuficientes para arcar com as despesas mencionadas neste item, estas despesas serão suportadas com o fluxo de recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

* + 1. Mediante prévia aprovação da Emissora, fica facultado à Debenturista, igualmente, que solicite a terceiros, prestadores de serviço envolvidos com o processo da Operação, que emitam suas faturas diretamente à Debenturista ou ao patrimônio separado da 228ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
  1. Nenhuma mudança, alteração ou aditivo de qualquer disposição desta Escritura de Emissão de Debêntures terá efeito, salvo se previamente e por escrito acordado entre a Emissora e a Debenturista através de Assembleias Geral de Debenturista.
  2. Esta Escritura de Emissão de Debêntures e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos artigos 784, inciso III, e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
  3. Se qualquer disposição desta Escritura de Emissão de Debêntures for considerada nula, inexequível, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição será consequentemente afetada. Da mesma forma, todas as demais disposições desta Escritura de Emissão de Debêntures deverão permanecer válidas e exequíveis como se tal disposição nula, inexequível, inválida ou inoperante não fosse parte deste instrumento. Nesse caso, a Emissora compromete-se a negociar com a Debenturista a substituição de tal disposição nula, inexequível, inválida ou inoperante.
  4. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.
  5. Esta Escritura de Emissão de Debêntures vincula a Emissora e os seus respectivos sucessores e cessionários*.*
  6. A presente Escritura de Emissão de Debêntures integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Escritura de Emissão de Debêntures, a dos demais documentos da Operação, razão por que nenhum dos documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
  7. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento poderá ser assinado digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 (“Lei 13.874/19”), bem como da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 (“MP 2.200-2”). Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital nos padrões ICP-Brasil capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – LEI APLICÁVEL E FORO**

* 1. Os termos e condições desta Escritura de Emissão devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.
  2. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

As partes assinam esta Escritura de Emissão, em formato eletrônico, para um só efeito, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, 10 de setembro de 2021.

*[assinaturas seguem na página seguinte]*

*[restante da página deixado intencionalmente em branco]*

*(página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Sem Garantia Real, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Chemin Incorporadora S.A.)*

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **CHEMIN INCORPORADORA S.A.** |
| *Emissora* |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.** |
| *Debenturista* |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **CHEMIN PARTICIPAÇÕES S.A.** |
| *Avalista* |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **PIRASSUNUNGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE – LTDA.** |
| *Interveniente Anuente* |

|  |  |
| --- | --- |
| **TESTEMUNHAS:** |  |
| 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | 2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome:  CPF: | Nome:  CPF |

**Anexo I**

**MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO SÉRIE ÚNICA**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **DATA:** 10/09/2021 | | **BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DA EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE SEM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, DA CHEMIN INCORPORADORA S.A.** | | | | | | | | **Nº** 01 |
|
| 1ª Via | |
| Para os fins deste boletim de subscrição de Debêntures (“Boletim de Subscrição”), adotam-se as definições constantes no *Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Sem Garantia Real, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Chemin Incorporadora S.A.*, firmado em 10 de setembro de 2021 pela Emissora, abaixo identificada (“Escritura de Emissão de Debêntures”). | | | | | | | | | | |
| **EMISSORA** | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
| Emissora: | | | | | **CHEMIN INCORPORADORA S.A.,** sociedade por ações de capital fechado, com sede na Rua Mourato Coelho, nº 936, conj. 57, Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05417-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.849.386/0001-03, registrada na JUCESP sob o NIRE 3530003313-2. | | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
| **CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO** | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
| Dados da Emissão | | | | | Série | Qtd. | | Valor Nominal Unitário | | Valor Total da Série |
| Local | Data: | | Emissão | | R$ | | R$ |
| São Paulo - SP | Emissão: 10/09/2021  Vencimento:  20/08/2027 | | 1ª | | Série Única | 14.500 | | R$ 1.000,00 | | R$14.500.000,00 |
|  | | | | | | | | | | |
| **FORMA DE PAGAMENTO DAS DEBÊNTURES** | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
| AMORTIZAÇÃO | | | | | | | REMUNERAÇÃO | | | |
| Atualização Monetária | | | | Forma de Pagamento | | | Taxa | | Forma de Pagamento | |
| Não aplicável. | | | | Parcelas mensais e consecutivas a partir de 20/03/2023. | | | 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 8,50% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano. | | Mensal. | |
|  | | | | | | | | | | |
| **OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO** | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
| Forma: | | | | | Nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. | | | | | |
| Conversibilidade: | | | | | As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações da Emissora. | | | | | |
| Garantias: | | | | | Em garantia do fiel e integral cumprimento das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Emissora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures e da emissão dos CRI, relacionadas ou que venham a ser relacionadas ao pagamento do valor de principal e dos juros remuneratórios dos CRI, ou seja, todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, assumidas que sejam direta ou indiretamente relacionadas ao pagamento dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a multas, juros de mora, multa moratória, honorários advocatícios, despesas com cartórios e custas judiciais (“Obrigações Garantidas”), será constituída garantia fidejussória que consiste no Aval outorgada pela Avalista. | | | | | |
| Destinação dos Recursos: | | | | | Do total dos recursos integralizados pela Debenturista, considerando o deságio aplicado, R$ 14.008.630,74 (quatorze milhões, oito mil, seiscentos e trinta reais e setenta e quatro centavos) será liberado à Emissora e será utilizado da seguinte forma: (i) R$ 711.357,50 (setecentos e onze mil, trezentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos) serão destinados para o pagamento das Despesas Iniciais; (ii) R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) serão destinados para a constituição de Fundo de Reserva; e (iii) R$ 12.297.273,24 (doze milhões, duzentos e noventa e sete mil, duzentos e setenta e três reais e vinte e quatro centavos) serão mantidos em um Fundo de Obra e deverão ser liberados para uma conta de livre movimentação da Emissora, de acordo com a necessidade de caixa para desenvolvimento do Empreendimento e cumprimento do cronograma de obras | | | | | |
| Data da Escritura de Emissão de Debêntures: | | | | | 10 de setembro de 2021. | | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
| **QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR** | | | | | | | | | | |
| Denominação Social: | | | | | | | | CNPJ: | | |
| **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.** | | | | | | | | 09.304.427/0001-58 | | |
| Endereço: | | | | | | Nº | | Complemento: | | |
| Avenida Brigadeiro Faria Lima | | | | | | 2.894 | | 9°andar, conjunto 92 | | |
| CEP: | | | | | Cidade: | UF: | | País: | |  |
| 01451-000 | | | | | São Paulo | SP | | Brasil | |  |
|  | | | | | | | | | | |
| **DEBÊNTURES SUBSCRITAS** | | | | | | | | | | |
| QUANTIDADE | | | | | 14.500 | | | | | |
| **FORMA DE INTEGRALIZAÇAO** | | | | | | | | | | |
| Conforme Cláusula 1.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures subscritas por esse Boletim de Subscrição serão integralizadas na medida em que os CRI forem integralizados. | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
| **ADESAO AOS TERMOS E CONDIÇÕES** | | | | | | | | | | |
| Condições:  O Subscritor, neste ato, declara, em caráter irrevogável e irretratável, em relação à Emissão Privada de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Sem Garantia Real, com Garantia Fidejussória, em Série Única, da 1ª (primeira) Emissão da Chemin Incorporadora S.A., para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão de Debêntures, a qual foi firmada de acordo com a autorização da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 20 de agosto de 2021, nos termos dos artigos 59 e 122 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.  As Debêntures que não venham a ser integralizadas até o encerramento da distribuição dos CRI serão automaticamente canceladas, conforme termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. | | | | | | | | | | |

**Anexo II**

**CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS**

| **Período:** | **Data de Vencimento da Debêntures - (Chemin)** | **Saldo Devedor Debêntures - (Chemin)** | **Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 1ª Série** | **Taxa de Amortização da Debêntures (TAi)** | **Pagamento de Juros da Debêntures?** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Emissão | 10/09/2021 | R$14.500.000,00 |  |  |  |
| 1 | 20/09/2021 | R$14.500.000,00 | R$1.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 2 | 20/10/2021 | R$14.500.000,00 | R$1.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 3 | 20/11/2021 | R$14.500.000,00 | R$1.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 4 | 20/12/2021 | R$14.500.000,00 | R$1.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 5 | 20/01/2022 | R$14.500.000,00 | R$1.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 6 | 20/02/2022 | R$14.500.000,00 | R$1.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 7 | 20/03/2022 | R$14.500.000,00 | R$1.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 8 | 20/04/2022 | R$14.500.000,00 | R$1.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 9 | 20/05/2022 | R$14.500.000,00 | R$1.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 10 | 20/06/2022 | R$14.500.000,00 | R$1.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 11 | 20/07/2022 | R$14.500.000,00 | R$1.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 12 | 20/08/2022 | R$14.500.000,00 | R$1.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 13 | 20/09/2022 | R$14.500.000,00 | R$1.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 14 | 20/10/2022 | R$14.500.000,00 | R$1.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 15 | 20/11/2022 | R$14.500.000,00 | R$1.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 16 | 20/12/2022 | R$14.500.000,00 | R$1.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 17 | 20/01/2023 | R$14.500.000,00 | R$1.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 18 | 20/02/2023 | R$14.500.000,00 | R$1.000,00 | 0,0000% | Sim |
| 19 | 20/03/2023 | R$14.277.003,31 | R$984,62 | 1,5379% | Sim |
| 20 | 20/04/2023 | R$14.052.485,46 | R$969,14 | 1,5726% | Sim |
| 21 | 20/05/2023 | R$13.826.436,06 | R$953,55 | 1,6086% | Sim |
| 22 | 20/06/2023 | R$13.598.844,67 | R$937,85 | 1,6461% | Sim |
| 23 | 20/07/2023 | R$13.369.700,76 | R$922,05 | 1,6850% | Sim |
| 24 | 20/08/2023 | R$13.138.993,76 | R$906,14 | 1,7256% | Sim |
| 25 | 20/09/2023 | R$12.906.712,98 | R$890,12 | 1,7679% | Sim |
| 26 | 20/10/2023 | R$12.672.847,71 | R$873,99 | 1,8120% | Sim |
| 27 | 20/11/2023 | R$12.437.387,12 | R$857,75 | 1,8580% | Sim |
| 28 | 20/12/2023 | R$12.200.320,33 | R$841,40 | 1,9061% | Sim |
| 29 | 20/01/2024 | R$11.961.636,40 | R$824,94 | 1,9564% | Sim |
| 30 | 20/02/2024 | R$11.721.324,28 | R$808,37 | 2,0090% | Sim |
| 31 | 20/03/2024 | R$11.479.372,89 | R$791,68 | 2,0642% | Sim |
| 32 | 20/04/2024 | R$11.235.771,02 | R$774,88 | 2,1221% | Sim |
| 33 | 20/05/2024 | R$10.990.507,43 | R$757,97 | 2,1829% | Sim |
| 34 | 20/06/2024 | R$10.743.570,76 | R$740,94 | 2,2468% | Sim |
| 35 | 20/07/2024 | R$10.494.949,62 | R$723,79 | 2,3141% | Sim |
| 36 | 20/08/2024 | R$10.244.632,52 | R$706,53 | 2,3851% | Sim |
| 37 | 20/09/2024 | R$9.992.607,87 | R$689,15 | 2,4601% | Sim |
| 38 | 20/10/2024 | R$9.738.864,05 | R$671,65 | 2,5393% | Sim |
| 39 | 20/11/2024 | R$9.483.389,31 | R$654,03 | 2,6232% | Sim |
| 40 | 20/12/2024 | R$9.226.171,86 | R$636,29 | 2,7123% | Sim |
| 41 | 20/01/2025 | R$8.967.199,79 | R$618,43 | 2,8069% | Sim |
| 42 | 20/02/2025 | R$8.706.461,15 | R$600,45 | 2,9077% | Sim |
| 43 | 20/03/2025 | R$8.443.943,88 | R$582,34 | 3,0152% | Sim |
| 44 | 20/04/2025 | R$8.179.635,85 | R$564,11 | 3,1301% | Sim |
| 45 | 20/05/2025 | R$7.913.524,85 | R$545,76 | 3,2533% | Sim |
| 46 | 20/06/2025 | R$7.645.598,57 | R$527,28 | 3,3857% | Sim |
| 47 | 20/07/2025 | R$7.375.844,64 | R$508,68 | 3,5282% | Sim |
| 48 | 20/08/2025 | R$7.104.250,58 | R$489,95 | 3,6822% | Sim |
| 49 | 20/09/2025 | R$6.830.803,85 | R$471,09 | 3,8491% | Sim |
| 50 | 20/10/2025 | R$6.555.491,79 | R$452,10 | 4,0304% | Sim |
| 51 | 20/11/2025 | R$6.278.301,70 | R$432,99 | 4,2284% | Sim |
| 52 | 20/12/2025 | R$5.999.220,75 | R$413,74 | 4,4452% | Sim |
| 53 | 20/01/2026 | R$5.718.236,05 | R$394,36 | 4,6837% | Sim |
| 54 | 20/02/2026 | R$5.435.334,63 | R$374,85 | 4,9474% | Sim |
| 55 | 20/03/2026 | R$5.150.503,39 | R$355,21 | 5,2404% | Sim |
| 56 | 20/04/2026 | R$4.863.729,18 | R$335,43 | 5,5679% | Sim |
| 57 | 20/05/2026 | R$4.574.998,74 | R$315,52 | 5,9364% | Sim |
| 58 | 20/06/2026 | R$4.284.298,73 | R$295,47 | 6,3541% | Sim |
| 59 | 20/07/2026 | R$3.991.615,71 | R$275,28 | 6,8315% | Sim |
| 60 | 20/08/2026 | R$3.696.936,15 | R$254,96 | 7,3825% | Sim |
| 61 | 20/09/2026 | R$3.400.246,45 | R$234,50 | 8,0253% | Sim |
| 62 | 20/10/2026 | R$3.101.532,87 | R$213,90 | 8,7851% | Sim |
| 63 | 20/11/2026 | R$2.800.781,63 | R$193,16 | 9,6969% | Sim |
| 64 | 20/12/2026 | R$2.497.978,80 | R$172,27 | 10,8114% | Sim |
| 65 | 20/01/2027 | R$2.193.110,42 | R$151,25 | 12,2046% | Sim |
| 66 | 20/02/2027 | R$1.886.162,37 | R$130,08 | 13,9960% | Sim |
| 67 | 20/03/2027 | R$1.577.120,48 | R$108,77 | 16,3847% | Sim |
| 68 | 20/04/2027 | R$1.265.970,46 | R$87,31 | 19,7290% | Sim |
| 69 | 20/05/2027 | R$952.697,93 | R$65,70 | 24,7456% | Sim |
| 70 | 20/06/2027 | R$637.288,42 | R$43,95 | 33,1070% | Sim |
| 71 | 20/07/2027 | R$319.727,34 | R$22,05 | 49,8300% | Sim |
| 72 | 20/08/2027 | R$0,00 | R$0,00 | 100,0000% | Sim |

**Anexo III**

**MODELO DE RELATÓRIO DE DESTINAÇÃO IMOBILIÁRIA**

**RELATÓRIO TRIMESTRAL ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 228ª SÉRIE DA** 1**ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

**Período de [x] a [x]**

**Ref.:** 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie sem Garantia Real, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Chemin Incorporadora S.A.

**CHEMIN INCORPORADORA S.A.,** sociedade por ações de capital fechado, com sede na Rua Mourato Coelho, nº 936, conj. 57, Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05417-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.849.386/0001-03, registrada na JUCESP sob o NIRE 3530003313-2, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), vem, por meio do presente, declarar, para os devidos fins, que aplicou R$\_\_\_\_\_\_\_,\_\_\_ (\_\_ reais) no último trimestre os recursos obtidos por meio do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie sem Garantia Real, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Chemin Incorporadora S.A.(“Escritura de Emissão Debêntures”), firmada em 10 de setembro de 2021, para os serviços do Empreendimento Imobiliário, conforme definido na cláusula 5.1 da Escritura de Emissão Debêntures, nos seguintes empreendimentos imobiliários, em conformidade com o relatório de obras abaixo:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Denominação do Empreendimento Imobiliário | Proprietário | Matrícula/ Cartório | Endereço | Destinação dos recursos/etapa do projeto: Compra de terreno, Incorporação, Infraestrutura, Construção, e Outros | Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /recibo[x]/ted[x]/doc[x]/boleto(autenticação)/outros | Comprovante de pagamento | Percentual do recurso utilizado no semestre | Valor gasto no trimestre |
| [·] | [·] | [·] | [·] | [·] | [·] | [·] | [·]% | R$ |
| Total destinado no Semestre | | | | | | | [·]% | R$ |
| Total acumulado destinado desde a data da emissão até a presente data | | | | | | | | R$ |
| Valor desembolsado | | | | | | | | R$ |
| Saldo da Oferta | | | | | | | | R$ |

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

Acompanha a presente declaração os comprovantes da destinação acima além do cronograma físico e financeiro e do relatório de avanço de obras.

Ribeirão Preto, [•] de [•] de [•].

|  |  |
| --- | --- |
| **CHEMIN INCORPORADORA S.A.** | |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

**Anexo IV**

**MODELO DE DECLARAÇÃO DE NÃO OCORRÊNCIA DE EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO**

À

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9°andar, cj. 92

Jardim Paulistano, São Paulo/SP

CEP 01451-000

*At. Rodrigo Faria Estrada e Gerência de BackOffice*

**Ref.:** 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie sem Garantia Real, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Chemin Incorporadora S.A.

**CHEMIN INCORPORADORA S.A.,** sociedade por ações de capital fechado, com sede na Rua Mourato Coelho, nº 936, conj. 57, Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05417-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.849.386/0001-03, registrada na JUCESP sob o NIRE 3530003313-2, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), vem, por meio do presente, declarar que durante o período entre [•] de [•] de 20[•] e [•] de [•] de 20[•], não foi verificado pela Emissora a ocorrência de quaisquer dos eventos listados na Cláusula 12.1 do “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Sem Garantia Real, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Chemin Incorporadora S.A.*” celebrado entre a Emissora, a **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9°andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob nº 09.304.427/0001-58, entre outros, em 10 de setembro de 2021, conforme aditada de tempos em tempos.

A presente declaração é feita sob livre e espontânea vontade da Emissora. A Emissora afirma, ainda, não ter destruído, suprimido ou ocultado nenhuma informação ou documento público ou particular que altere as declarações aqui contidas.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Ribeirão Preto, [•] de [•] de 20[•].

|  |  |
| --- | --- |
| **CHEMIN INCORPORADORA S.A.** | |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

**Anexo V**

**Despesas INICIAIS E DESPESAS RECORRENTES**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Custos de Emissão** | **Agente** | **Alíquota ou Valor** | **Tributos** | **Total Geral** | **% do Total** |
| Estruturação | Habitasec | R$ 75.000,00 | 12,15% | R$ 85.372,79 | 12,0% |
| Assessor Legal | CSMV | R$ 30.000,00 | 12,15% | R$ 34.149,12 | 4,8% |
| Coordenador Líder | Habitasec | R$ 50.000,00 | 12,15% | R$ 56.915,20 | 8,0% |
| Distribuição | W&M | 3% | 12,15% | R$ 495.162,21 | 69,6% |
| Taxa de Registro de Base de Dados de CRI | ANBIMA | 0,004033% do CRI  (Piso: R$ 1.440,00 | Teto: R$ 2,880,00) | 0,00% | R$ 1.440,00 | 0,2% |
| Registro CRI | B3 | 0,029% do CRI | 0,00% | R$ 5.215,00 | 0,7% |
| Registro CCI | B3 | 0,003% das CCI | 0,00% | R$ 435,00 | 0,1% |
| Registro da CCI | OT | R$ 2.000,00 | 16,33% | R$ 2.390,34 | 0,3% |
| Implantação CRI | OT | R$ 4.000,00 | 16,33% | R$ 4.780,69 | 0,7% |
| Agente Fiduciário – 1a Parcela | OT | R$ 16.000,00 | 16,33% | R$ 19.122,74 | 2,7% |
| Instituição Custodiante - 1a Parcela | OT | R$ 2.000,00 | 16,33% | R$ 2.390,34 | 0,3% |
| Taxa de Administração do Patrimônio Separado - 1a parcela | Habitasec | R$ 3.500,00 | 12,15% | R$ 3.984,06 | 0,6% |
| **Total** |  |  |  | **R$ 711.357,50** | **100%** |
|  |  |  |  |  |  |
| **Custos de Manutenção** | **Agente** | **Valor** | **Tributos** | **Total Geral** | **% do Total** |
| Escrituração / Manutenção de CC / Auditoria / Contabilidade / Liquidante / Outros | Diversos | R$ 900,00 por mês | 0,00% | R$ 900,00 | 13,8% |
| Taxa de Administração do Patrimônio Separado | Habitasec | R$ 3.500,00 por mês | 12,15% | R$ 3.984,06 | 60,9% |
| Medição de obra | Dexter | R$ 1.900,00 por mês | 12,15% | R$ 2.162,78 | 33,0% |
| Agente Fiduciário | OT | R$ 16.000,00 por ano | 9,65% | R$ 17.708,91 | 22,6% |
| Custódia das CCI | OT | R$ 2.000,00 por ano | 9,65% | R$ 2.213,61 | 2,8% |
| **Estimativa Total Mês** |  |  |  | **R$ 6.544,27** | **100,0%** |

**Anexo VI**

**1) IMÓVEL PARA O QUAL SERÃO DESTINADOS OS RECURSOS**

**CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO**

|  |  |
| --- | --- |
| IMÓVEL LASTRO | O imóvel objeto da matrícula nº 32.508 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pirassununga, localizado na cidade de Pirassununga, no Estado de São Paulo, na cidade de Pirassununga, no Estado de São Paulo, na Rua Treze de Maio, nº 1813, Centro, CEP 13631-030, e cadastrado na Prefeitura Municipal de Pirassununga sob inscrição de contribuinte nº 6887.002.005.015.00-0; |
| PROPRIETÁRIO | Condominio de Construção do Residencial Unique, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 19.291.946/0001-82, com transferência em fase de registro no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pirassununga para Pirassununga Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, 10º andar, sala 1003, Jardim California, Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, CEP 14026-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.019.573/0001-41 |
| HABITE-SE | NÃO |
| REGIME DE INCORPORAÇÃO | SIM |
| VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO | 12.297.273,24 (doze milhões, duzentos e noventa e sete mil, duzentos e setenta e três reais e vinte e quatro centavos[Cementário OT: deverá ser o valor da emissão total da Deb] |
| PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO | 100% |
| MONTANTE DOS RECURSOS DESTINADO AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS IMOBILIÁRIOS | NÃO HÁ |
| EMPREENDIMENTO É OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS | NÃO |

**2) CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Curva Pirassununga** | | | |
| **Período** | **Mês** | **%** | **Valor** |
|  |  | 100,00% | 20.671.202,00 |
| Mês 1 | abr-21 | 1,01% | 208.533,50 |
| Mês 2 | mai-21 | 1,86% | 384.708,00 |
| Mês 3 | jun-21 | 2,97% | 614.272,00 |
| Mês 4 | jul-21 | 4,02% | 830.780,00 |
| Mês 5 | ago-21 | 4,18% | 864.732,00 |
| Mês 6 | set-21 | 3,36% | 695.309,00 |
| Mês 7 | out-21 | 4,27% | 883.421,70 |
| Mês 8 | nov-21 | 4,47% | 923.616,64 |
| Mês 9 | dez-21 | 5,24% | 1.082.530,42 |
| Mês 10 | jan-22 | 5,71% | 1.180.168,08 |
| Mês 11 | fev-22 | 5,44% | 1.123.529,22 |
| Mês 12 | mar-22 | 5,76% | 1.190.030,61 |
| Mês 13 | abr-22 | 5,25% | 1.085.489,08 |
| Mês 14 | mai-22 | 5,25% | 1.085.386,59 |
| Mês 15 | jun-22 | 6,25% | 1.292.390,87 |
| Mês 16 | jul-22 | 6,29% | 1.299.372,38 |
| Mês 17 | ago-22 | 6,30% | 1.303.051,40 |
| Mês 18 | set-22 | 6,16% | 1.273.583,13 |
| Mês 19 | out-22 | 4,73% | 978.078,92 |
| Mês 20 | nov-22 | 4,16% | 860.890,98 |
| Mês 21 | dez-22 | 3,08% | 636.493,73 |
| Mês 22 | jan-23 | 2,74% | 565.892,51 |
| Mês 23 | fev-23 | 1,49% | 308.941,23 |