



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

ETIQUETA PROTOCOLO

JUCESP PROTOCOLO
0.093.067/19-7



CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET
024881244-1



DADOS CADASTRAIS

ATO Debenture Escritura;			
NOME EMPRESARIAL CENTARA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A			PORTE Normal
LOGRADOURO Rua Manuel Alonso Medina		NÚMERO 298	COMPLEMENTO Parte
MUNICÍPIO São Paulo	UF SP	TELEFONE	CEP 04650-031
NÚMERO EXIGÊNCIA (S) 0	CNPJ - SEDE 30.396.855/0001-44	NIRE - SEDE 3530052155-2	
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: Marcio Alexandre Saito (Diretor) ASSINATURA:		VALORES RECOLHIDOS DARE: R\$ 359,80 DARF: R\$,00	SEQ. DOC. 1/1
DATA: 24/01/2019			

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO 	CARIMBO DISTRIBUIÇÃO 	CARIMBO ANÁLISE
-----------------------	--------------------------	---------------------

ANEXOS: () DBE () Procuração () Alvará Judicial () Formal de Partilha () Balanço Patrimonial () Outros	EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE () Documentos Pessoais () Laudo de Avaliação () Jornal () Protocolo / Justificação () Certidão	ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO
OBSERVAÇÕES: 		

VIDE PROT.
0093026/10.8
31/01/19
dmar

9230UC
01 50 20

SEM VALOR DE CERTIDÃO

SEÇÃO DE REGISTRO
(ATIVIDADES)

- () Trlar. OK
- () Deferir DBE _____
- () Etiquetar _____
- () Perfurar _____
- () Separar Via _____

DUCESP
05 02 18

Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não
Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia
Real, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição CENTARA IN 2019 ★
INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

ESP
DE
8

COLO

entre

CENTARA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A
como Emissora,

FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
como Agente Fiduciário

19 de dezembro de 2018

SEM VALOR DE CERTIDÃO

JUCESP
05 02 19

Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição da Centara Investimentos e Participações, S/A

Pelo presente instrumento, de um lado,

CENTARA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, na Rua Manuel Alonso Medina, 298 (parte), Jd. Umarama, CEP: 04650-031, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 30.396.855/0001-44, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 31300123847, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"),

e, de outro lado,

FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira na modalidade de sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 888, 1º andar, conj. 15, 16, 17 e 18, bairro: Itaim Bibi, CEP 04533-003, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 00.329.598/0001-67, na qualidade de representante dos interesses da comunhão dos Debenturistas da presente emissão ("Debenturistas"), neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"),

sendo a Emissora, o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

vêm por esta e na melhor forma de direito firmar o presente "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da CENTARA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A" ("Debêntures" e "Escritura" ou "Escritura de Emissão"), respectivamente), mediante as cláusulas e condições dispostas a seguir.

CLÁUSULA 1. | AUTORIZAÇÕES

1.1. A presente Escritura é firmada com base na deliberação da Assembleia Geral Extraordinária e da re ratificação da Assembleia Geral Extraordinária, ambas realizadas em 14 de Dezembro de 2018 ("AGE da Emissora"), conforme disposto no artigo 59 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), na qual foi deliberada as condições da emissão.

1.2. Foram delegados, por meio da AGE da Emissora, poderes à administração da Emissora para tomar todas as providências necessárias em relação ao cumprimento das deliberações aprovadas.

DUCEAP
05 02 19

1.3. A concessão das Garantias previstas nesta Escritura foi concedida com base na deliberação societária da Emissora e será efetivada em até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de EMISSÃO:

1.3.1. (i) a alienação fiduciária sobre o imóvel, de titularidade da futura subsidiária integral da Emissora REALIZAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Lagoa Santa, Estado de Minas Gerais, na Rua Pinto Alves, n.º 172, bairro: Centro, CEP 33400-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 16.858.613/0001-02 ("REALIZAR"), nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia"); (ii) a cessão fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios oriundos dos instrumentos de compra e venda, presentes e futuros, de titularidade da futura subsidiária integral da Emissora, a REALIZAR; relacionados ao Empreendimento Imobiliário "Felicita", durante o prazo de vigência da presente Emissão, nos termos do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"); (iii) cessão fiduciária da conta vinculada mantida no Banco Arbi S/A, de titularidade da Emissora, pela qual deverá circular a totalidade dos recursos das Debêntures e os Direitos Creditórios, a qualquer tempo, durante o prazo da presente emissão; e (iv) constituição de Fundo de Reserva ("Fundo de Reserva").

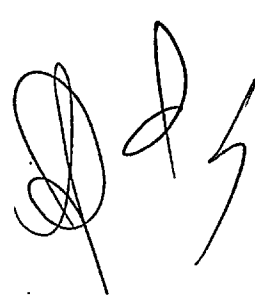
CLAUSULA 2. REQUISITOS

2.1. A 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da "CENTARA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A" (respectivamente, "Emissão", "Emissora" e "Debêntures"), nos termos da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476" e "Oferta", respectivamente), será realizada com observância dos requisitos descritos nesta Escritura.

2.2. Dispensa de Registro na CVM. A Emissão será realizada nos termos da Instrução CVM 476, estando, portanto, automaticamente dispensada do registro de distribuição pública de que trata o artigo 19, caput, da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e alterações posteriores.

2.3. Dispensa de Registro na ANBIMA. A Emissão será estruturada em conformidade com os critérios estabelecidos pela CVM, conforme acima descrito. Nos termos do artigo 1º, parágrafos 1º e 2º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários ("Código ANBIMA"), e será registrada perante a ANBIMA apenas para os fins de envio de informações à base de dados da ANBIMA (operacional@anbima.com.br), desde que expedidas as diretrizes específicas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA, nos termos do artigo 9º, parágrafo 1º, do Código ANBIMA, até o encerramento da oferta.

7



JUCESP

de São Paulo

- 2.4. Arquivamento e Publicação dos Atos Societários Aplicáveis à Oferta. A AGE, bem como os demais atos aplicáveis à Oferta, serão arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), no prazo de até 90 (noventa) dias após a realização do respectivo ato, sendo publicados nos jornais "Diário Oficial do Estado de São Paulo" e jornal "Balcão" de São Paulo ("Balcão"), em que são realizadas as publicações legais da Emissora, nos termos dos artigos 62, inciso I e 289 da Lei das Sociedades por Ações e da Cláusula IV.16 abaixo.
- 2.5. Inscrição e Registro da Escritura. Esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão inscritos na JUCESP, conforme disposto no artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações.
- 2.6. Registro Mercado de Balcão. Sem prejuízo do disposto no item II.4 e II.5 supra, será necessário apresentar à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTM ("B3"), para depósito na B3, tanto a AGE quanto a Escritura de Emissão, devidamente registradas na JUCESP.
- 2.7. Registro Junta Comercial. A Emissora deverá encaminhar uma via da Escritura de Emissão e eventuais aditamentos devidamente registrados na JUCESP ao Agente Fiduciário e via digitalizada de referidos documentos, à FID TRUST SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Vieira de Moraes, nº 420, cj.86, Campo Belo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.669.419/0001-5, na qualidade de Agente de Garantias ("Agente de Garantias"), em até 10 (dez) dias úteis após a obtenção dos registros.
- 2.8. Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira. As Debêntures serão depositadas para: (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição e as negociações das Debêntures liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3.
- 2.8.1. Não obstante o descrito no item 2.8 acima, as Debêntures somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários, depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição por Investidor Profissional, conforme disposto no Artigo 13 da Instrução CVM 476, observado ainda o cumprimento pela Emissora das obrigações dispostas no Artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação das Debêntures deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis. Para fins desta Escritura, consideram-se "Investidores Profissionais" aqueles investidores referidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Instrução CVM 539"), sendo certo que nos termos do artigo 9º-C da Instrução CVM 539, os regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios são considerados Investidores Profissionais apenas se reconhecidos como tais conforme regulamentação específica do Ministério da Previdência Social.
- 2.9. Registro das Garantias. As Garantias deverão ser registradas, na forma prevista nos Contratos de Garantia (conforme definidos abaixo), nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos e de imóveis.

CLAUSULA 3. | CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO.

CLAUSULA 3. | CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO.

-

JUL 23 05 02 19

- 3.5.4. Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a oferta, sendo que o Coordenador Líder, com expressa e prévia anuência da Emissora, organizará o plano de distribuição nos termos da Instrução CVM 476, tendo, como público alvo, investidores profissionais apenas, observado o disposto na presente Escritura.
- 3.5.5. Não haverá preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas da Emissora.
- 3.5.6. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez e não será firmado contrato de estabilização de preços com relação às Debêntures; serão atendidos os clientes Investidores Profissionais do Coordenador Líder que desejarem efetuar investimentos nas Debêntures, tendo em vista a relação do Coordenador Líder com esses clientes, bem como outros Investidores Profissionais, mesmo que não sejam clientes do Coordenador Líder, podendo ser levadas em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Emissora.
- 3.5.7. No ato de subscrição e integralização das Debêntures, cada Investidor Profissional, respectivamente, conforme o caso, assinará Declaração atestando a respectiva condição de Investidor Profissional e de que está ciente e declara que: (i) a Oferta Pública Restrita não foi registrada perante a CVM e poderá ser registrada na ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informações para base de dados, conforme disposto no item II.3 acima; e (ii) as Debêntures estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476 e nesta Escritura; (iii) as Garantias foram constituídas de acordo com os termos e condições previstos nos Contratos de Garantia (conforme abaixo definidos); e (iv) efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos das Debêntures, capacidade de pagamento da Emissora e sobre a constituição, suficiência e exequibilidade das Garantias.
- 3.6. Banco Liquidante e Escriturador. O banco liquidante da Emissão será o **BANCO ARBI S/A**, instituição financeira devidamente constituída e em regular funcionamento, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Niemeyer 2 - Térreo, CEP 22450-220, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 54.403.563/0001-50 ("Banco Liquidante") e o escriturador das Debêntures será a **FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira na modalidade de sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 888, 1º andar, conj. 15, 16, 17 e 18, bairro: Itaim Bibi, CEP 04533-003 ("Escriturador").
- 3.7. Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos pela Emissora por meio da integralização das Debêntures serão destinados (i) aquisição em até 30 (trinta) dias, contados da Data da Primeira Subscrição e Integralização, da totalidade das quotas da sociedade REALIZAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Lagoa Santa, Estado de Minas Gerais, na Rua Pinto Alves, n.º 172, bairro: Centro,



CEP 33400-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.858.513/0001-02 ("REALIZAR"), proprietária de ativos imobiliários integralizados, com destinação de desenvolvimento do empreendimento imobiliário denominado "Felicita", o qual será construído no imóvel matriculado o nº 9.638 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jaboticatubas, Estado de Minas Gerais, correspondente ao valor de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais); (ii) investimentos em marketing, propaganda e divulgação do lançamento do empreendimento imobiliário denominado "Felicita"; (iii) custeio da obra do empreendimento imobiliário "Felicita"; (iv) pagamento de débitos e tributos imobiliários incidentes sobre o terreno aonde ocorrerá a construção; (v) suportar as despesas da Emissão e despesas gerais, inclusive, mas não se limitando a, despesas, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, de registro de títulos e documentos, de registros de imóveis, ou ainda, aquelas relativos aos custos de auditoria e aos honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Debenturista, acrescido das despesas e custos incorridos por tal assessor legal, e, (vi) reembolso de custos já incorridos e devidamente comprovados pela Emissora referentes ao empreendimento. Considerando que os recursos captados pela Emissora serão utilizados para desenvolvimento dos Empreendimentos mediante cronograma de obra, até a sua efetiva utilização, tais recursos poderão ser aplicados pelo Agente de Garantias em títulos públicos federais, fundos de investimento renda fixa, investimentos de renda fixa e aquisição de créditos privados.

CLÁUSULA 4. | CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

- 4.1. Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Debêntures será 19 de dezembro de 2018 ("Data de Emissão").
- 4.2. Espécie, Forma e Conversibilidade. as Debêntures serão da espécie quirografária a ser convolada em da espécie com garantia real e serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas e certificados, nos termos da Lei de Sociedades por Ações e das disposições contidas na Escritura. A convolação das debêntures em espécie com garantia real será realizada mediante celebração de aditamento à escritura de emissão após a constituição das Garantias Reais, não sendo necessárias novas aprovações por parte da Emissora ou realização de assembleia geral de debenturista para tanto.
- 4.3. Garantias Reais. O pagamento das Debêntures será garantido pelas seguintes garantias reais e/ou contratuais:
- 4.3.1. Alienação Fiduciária sobre o Imóvel ("Alienação Fiduciária sobre o Imóvel"), a ser constituída em até 180 (cento e oitenta dias) da data da EMISSÃO, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia"), por meio do qual a futura subsidiária integral da Emissora REALIZAR, alienará, em garantia da totalidade das obrigações principais e acessórias assumidas pela Emissora nos termos desta Escritura, em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, todos os direitos e interesses inerentes ao Imóvel matriculado sob o nº 9.638 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jaboticatubas, Estado de Minas Gerais ("Imóvel");, que deverá corresponder, decorridos 12 (doze) meses contados da data da EMISSÃO, a 120,00% (cento e vinte por cento) do saldo devedor das Debêntures);

DUCEAP

05 00 10

- 4.3.2. Cessão fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios ("Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios"), a ser constituída em até 180 (cento e oitenta dias) da data da EMISSÃO, oriundos dos instrumentos de compra e venda, presentes e futuros, de titularidade da futura subsidiária integral da Emissora, REALIZAR relacionados ao Empreendimento Imobiliário "Felicita", a transitarem na Conta Vinculada, conforme definida abaixo, na qual a Emissora fará com que sejam pagos, além dos Direitos Creditórios, o fluxo destinado para a composição do Fundo de Reserva, conforme abaixo definido e nos termos do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios");
- 4.3.3. Cessão fiduciária de todos os direitos relativos à conta vinculada mantida no Banco Arbi S/A, de titularidade da Emissora ("Conta Vinculada"), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, na qual serão depositados os Direitos Creditórios e onde será constituído um fundo de reserva ("Fundo de Reserva"), em montante correspondente a R\$200.000,00 (duzentos mil reais), conforme determinado nesta Escritura de Emissão, o qual deverá estar constituído quando da 1ª (primeira) subscrição e integralização das Debêntures, conforme determinado nesta Escritura da Emissão, devendo o Fundo de Reserva, após a sua constituição e durante a vigência do Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, ser mantido ao longo de toda a operação, conforme critério de recomposição definido no presente.
- 4.3.3.1. O Fundo de Reserva será recomposto com recursos decorrentes de Direitos Creditórios da Emissora, de empresas do mesmo Grupo Econômico que a Emissora, ou até mesmo com recursos próprios, mediante transferência, em moeda corrente, dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Vinculada
- 4.3.3.2. Caso o Fundo de Reserva esteja abaixo do montante estipulado no parágrafo 4.3.3 desta Escritura, será necessária a realização da recomposição do Fundo de Reserva, a ser providenciada pela Emissora, no prazo máximo de até 15 (quinze) dias, contado a partir do recebimento de notificação, neste sentido, que lhe será encaminhada pelo Agente de Garantias, com cópia ao Agente Fiduciário.
- 4.3.4. Os Contratos de Garantia descritos nos itens 4.3.1 a 4.3.3 retro deverão ser firmados e registrados nos registros públicos competentes no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias da data de emissão, a qual deverá ser comprovada ao Agente Fiduciário e ao Agente de Garantias através de cópia dos respectivos contratos.
- 4.3.4.1. 01 (uma) via devidamente registrada de cada um dos Contratos de Garantia deverá ser entregue ao Agente Fiduciário pela Emissora, em até 05 (cinco) Dias Úteis da conclusão de seu(s) registro(s).
- 4.3.5. A Emissora concorda, em caráter irrevogável e irretratável, que a totalidade de suas respectivas obrigações aqui estipuladas não se subordinam, sob qualquer forma, às




DUCEAP

08 09 19

garantias estipuladas nos termos dos Contratos de Garantia, sendo facultado aos Debenturistas excutir as garantias prestadas.

- 4.3.6. Fica, desde já, certo e ajustado que a inobservância, pelos Debenturistas ou pelo Agente Fiduciário representando os Debenturistas, dos prazos para execução das garantias constituídas em favor dos Debenturistas desta Emissão não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.
- 4.3.7. Para fins dessa Escritura, o Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e o Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios serão denominados em conjunto "Contratos de Garantia" e as garantias descritas nos itens 4.3.1 a 4.3.3 acima em conjunto como "Garantias".
- 4.4. Quantidade de Debêntures Emitidas. Serão emitidas 3.500 (três mil e quinhentas Debêntures).
- 4.5. Prazo e Data de Vencimento. Observado o disposto nesta Escritura, as Debêntures vencerão em 15 de dezembro de 2023 ("Data de Vencimento").
- 4.6. Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão (o "Valor Nominal Unitário").
- 4.7. Amortização do Valor Nominal Unitário. O Valor Nominal Unitário das Debêntures, será amortizado em 42 (quarenta e duas) parcelas mensais e consecutivas, sempre no dia 15 de cada mês, sendo o vencimento da primeira parcela de pagamento em 15 de julho de 2020 e a da última parcela na data de vencimento, conforme descrito no Anexo I à presente Escritura ("Amortizações Programadas"). Cada uma das datas mencionadas na tabela constante no Anexo I serão uma "Data de Amortização".
- 4.7.1. Não obstante à realização das Amortizações Programadas, a Emissora poderá realizar, após o 12º (decimo segundo) mês contado da Data de Emissão, a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, limitado a 99% (noventa e nove por cento) sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido de todos os encargos contratuais e legais incidentes até então e dos Juros Remuneratórios devidos e não pagos, observados os termos e condições descritos abaixo ("Amortização Extraordinária"), ficando certo e ajustado que em caso de amortização extraordinária em percentual superior ao descrito acima as debêntures deverão ser, necessariamente, resgatadas.
- 4.7.2. A Amortização Extraordinária deverá ser precedida de notificação por escrito ao Agente Fiduciário e aos Debenturistas, com 15 (quinze) dias úteis de antecedência da data pretendida para a realização do pagamento da Amortização Extraordinária ("Notificação da Amortização Extraordinária"). A Notificação da Amortização Extraordinária deverá especificar (i) o percentual objeto da Amortização Extraordinária



JUCESP

05 03 19

em questão, a (ii) a data para a realização da Amortização Extraordinária, que será sempre no 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente ao envio da Notificação da Amortização Extraordinária ("Data de Amortização Extraordinária"). A Emissora deverá comunicar a B3, por meio de correspondência com o de acordo do Agente Fiduciário, da realização de Amortização Extraordinária com, no mínimo, 3 (três) dias úteis de antecedência da data estipulada para o pagamento da Amortização Extraordinária.

- 4.7.3. Na ocorrência de Amortização Extraordinária, será pago aos Debenturistas o percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado, acrescido da Remuneração e dos encargos devidos e não pagos, calculados *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Subscrição e Integralização, ou na última Data de Pagamento dos Juros, conforme aplicável, até a Data de Amortização Extraordinária ("Valor da Amortização Extraordinária").
- 4.7.4. O pagamento da Amortização Extraordinária deverá ser realizado de acordo com os procedimentos previstos nesta Cláusula, na data indicada na Notificação da Amortização Extraordinária, e deverá abranger todas as Debêntures, (i) utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3, ou, (ii) mediante depósito em conta corrente, conforme indicada por cada Debenturista, no caso de Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na B3.
- 4.7.5. No caso de Amortização Extraordinária, o percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures a ser amortizado nas Datas de Amortização seguintes serão ajustados, de forma proporcional, por meio de aditamento à Escritura, para refletir o pagamento do Valor da Amortização Extraordinária, bem como os percentuais ajustados das Amortizações Programadas.
- 4.7.6. Caso haja Amortização Extraordinária nos termos desta Cláusula, ficam a Emissora e o Agente Fiduciário, autorizados a celebrar aditamento a esta Escritura para alterar os percentuais das parcelas de amortização vincendas aqui estabelecidas, sendo certo que tal aditamento não dependerá de prévia autorização dos Debenturistas. A celebração do aditamento deverá ocorrer no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados da data do efetivo pagamento, pela Emissora, sendo certo que uma cópia do referido aditamento protocolado perante a JUCESP deverá ser encaminhada à B3, pela Emissora.
- 4.8. Remuneração. As Debêntures serão remuneradas conforme o disposto a seguir:
- 4.8.1. Atualização Monetária: As Debêntures terão o seu respectivo Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado ("Atualização Monetária") pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), desde a Data da Primeira Subscrição e Integralização até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da Atualização Monetária das Debêntures incorporado

DUCEAP

05 03 19

automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures ("Valor Nominal Unitário Atualizado").

4.8.2.

A Atualização Monetária será calculada segundo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, após a amortização, pagamento ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado da variação mensal do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

Onde:

n = número total de índices considerados na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro;

dup = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Subscrição e Integralização das debêntures ou a última data de aniversário das Debêntures e a data de cálculo, limitado ao número total de dias úteis de vigência do índice de preço, sendo "dup" um número inteiro;

dut = Número de dias úteis contidos entre a última e a próxima data de aniversário, sendo "dut" um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário do ativo. Após a data de aniversário, valor do número-índice do mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k".

Sendo que:

- a. A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à Escritura ou qualquer outra formalidade.

DUCEAP

DEBENTURAS

- b. O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- c. Considera-se data de aniversário o dia 15 (quinze) de cada mês ou o primeiro dia útil seguinte caso o dia 15 (dez) não seja dia útil;
- d. Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivos do ativo em questão;

$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

- e. Os fatores resultantes da expressão: são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- f. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 casas decimais, sem arredondamento;
- g. Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último dia útil anterior.

4.8.2.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA, será utilizada, em sua substituição, a última variação oficial divulgada, não cabendo, porém, quando da divulgação do número-índice devido, quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos Debenturistas. Se a não divulgação do IPCA for superior ao prazo de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA"), ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade legal de aplicação às Debêntures, ou por determinação judicial, o Agente Fiduciário, no caso de não haver substituto legal do IPCA, deverá, no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis a contar do término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção do IPCA ou de impossibilidade de aplicação às Debêntures por imposição legal ou determinação judicial, conforme o caso, convocar a AGD (no modo e prazos estipulados na Cláusula IX desta Escritura de Emissão e no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações), para a deliberação, de comum acordo com a Emissora, observada a Decisão Conjunta BACEN/CVM n.º 13, de 14 de março de 2003, os requisitos da Lei 12.431 e/ou a regulamentação aplicável, do novo parâmetro a ser utilizado para fins de cálculo da Atualização Monetária que será aplicada, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época, observado o disposto na Cláusula IV.8.2.2 abaixo ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação desse parâmetro, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão, a mesma taxa produzida pelo último IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Debenturistas, quando da divulgação posterior do IPCA.

4.8.2.2. Caso na AGD prevista acima não haja acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para fins de cálculo da Atualização Monetária entre a Emissora e os Debenturistas representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das Debêntures

DUCESP

05/03/19

em circulação, as partes deverão, de comum acordo, no prazo de 10 (dez) dias da AGD referida na Cláusula 4.8.2.1. acima, nomear perito independente para a determinação do novo índice oficial de atualização, o qual deverá refletir ao máximo o IPCA, e que será exclusivo e vinculante às partes.

4.8.2.3. Caso não haja acordo sobre a nomeação do perito independente, a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar a totalidade das Debêntures, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da realização da respectiva AGD, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios devida até a data do efetivo resgate e conseqüente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data da Primeira Subscrição e Integralização ou na última Data de Amortização, conforme aplicável, na forma a ser regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional.

4.8.2.4. Não obstante o disposto acima, caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da respectiva AGD, a referida AGD será realizada e deverá estabelecer que o IPCA então divulgado, a partir da respectiva data de referência, será empregado para apuração do fator "C" no cálculo da Atualização Monetária.

4.9. Juros remuneratórios. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Juros Remuneratórios") calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por dias úteis decorridos, desde a Data da Primeira Subscrição e Integralização, Data de Incorporação ou data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, exclusive, conforme definido abaixo (ou na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Debêntures em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento), calculados de acordo com a seguinte fórmula.

$$J = \{VNa \times [FatorJuros - 1]\}$$

onde:

J = valor unitário dos juros devidos ao final de cada Período de Capitalização das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$F a t o r = \left[\left(1 + \frac{T \times a}{100} \right)^{\frac{D}{u}} \right]^{\frac{1}{r}}$$

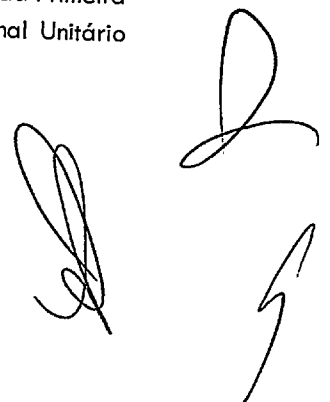
JUCESP
05 02 19

onde:

Taxa = taxa de juros fixa, equivalente a 12,00 (doze inteiros)

DP = número de dias úteis entre a Data da Primeira Subscrição e Integralização, incorporação, ou último evento de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

- 4.9.1. Pagamento da Remuneração: O pagamento da remuneração será feito em 42 (quarenta e duas) parcelas mensais e consecutivas, sempre no dia 15 (quinze) de cada mês, sendo o primeiro pagamento em 15 de julho de 2020 e a da última parcela na Data de Vencimento, ("Amortizações e Remunerações Programadas"). Cada uma das datas mencionadas na tabela constante no Anexo I, uma "Data de Amortização e Remuneração".
- 4.9.2. Para fins da presente Escritura, a expressão "dia(s) útil(eis)" significa qualquer dia, exceto pelos sábados, domingos ou feriados nacionais. Para as demais obrigações previstas nesta Escritura ou para as Debêntures que não estiverem custodiadas na B3, na data de cada pagamento, o dia em que os bancos deverão ou poderão, por lei ou ordem executiva, estar fechados na Cidade de Belo Horizonte, Estado de São Paulo, ocorrendo automaticamente a prorrogação do prazo para o dia útil subsequente ao vencimento.
- 4.9.3. Para fins da presente Escritura, entende-se por "Período de Capitalização" o intervalo de tempo que se inicia, no caso do primeiro Período de Capitalização, na Data da Primeira Subscrição e Integralização, inclusive, e termina na data prevista para a incorporação dos Juros Remuneratórios, exclusive, conforme previsto na Cláusula 4.9.1, acima. Para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na data de incorporação dos Juros Remuneratórios ou do pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, e termina na data de pagamento da Remuneração subsequente, exclusive conforme previsto na Cláusula 4.9.1, acima. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até o vencimento das Debêntures.
- 4.9.4. Incorporação de Juros: Os Juros Remuneratórios apurados a partir da Data da Primeira Subscrição e Integralização, inclusive, serão incorporados ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures em 15 de junho de 2020.



DUCE SP

ISSUE 10

- 4.10. Local de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 para as debêntures custodiadas eletronicamente na B3 ou, ainda, por meio do Escriturador para os Debenturistas que não tiverem suas Debêntures custodiadas eletronicamente na B3.
- 4.11. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação assumida nesta Escritura, inclusive pelos Debenturistas, no que se refere ao pagamento do preço de subscrição, até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não houver expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados através da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.
- 4.12. Direito ao Recebimento dos Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão aqueles que forem Debenturistas no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.
- 4.13. Encargos Moratórios. Sem prejuízo do pagamento dos Juros Remuneratórios das Debêntures, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Emissora aos Debenturistas, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente atualizados, ficarão sujeitos, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial a, (a) multa convencional, irredutível e não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e (b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, além das despesas incorridas para cobrança ("Encargos Moratórios").
- 4.14. Decadência dos Direitos aos Acréscimos. Sem prejuízo do disposto na cláusula acima, o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.
- 4.15. Preço de Subscrição. As Debêntures serão subscritas e integralizadas no mercado primário por seu Valor Nominal Unitário, na Data da Primeira Subscrição e Integralização ("Data da Primeira Subscrição e Integralização"), ou pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração (conforme definida acima), calculada pro rata temporis desde a Data da Primeira Subscrição e Integralização ("Preço de Subscrição").
- 4.15.1. As Debêntures porventura não subscritas e integralizadas na Data da Primeira Subscrição e Integralização serão canceladas pela Emissora, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contado da Data de início de Distribuição.



DUCEAP

05.03.19

4.16. Forma de Subscrição e Integralização. A integralização será realizada à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, de acordo com as normas de liquidação financeira aplicáveis à B3.

4.17. Repactuação. Não haverá repactuação das Debêntures.

4.18. Publicidade. Todos os anúncios, avisos, atos e decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Debenturistas, deverão ser obrigatoriamente publicados no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal Diário de São Paulo ("Balcão"), os quais são os órgãos de imprensa nos quais a Emissora comumente efetua suas publicações, conforme estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, na forma de "Aviso aos Debenturistas", observados os prazos legais. A publicação do referido Aviso aos Debenturistas poderá ser substituída por notificação escrita encaminhada a cada um dos Debenturistas ao endereço indicado registrado junto ao Escriturador, devendo a Emissora comunicar ao Agente Fiduciário e à B3 qualquer publicação ou notificação na data da sua realização.

4.19. Comprovação de Titularidade das Debêntures. A Emissora não emitirá certificados das Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato das Debêntures emitido pelo Escriturador. Adicionalmente, para as debêntures custodiadas eletronicamente na B3, será reconhecido como comprovante de titularidade das Debêntures o extrato expedido pela B3 em nome do Debenturista titular.

4.20. Imunidade de Debenturistas. Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Liquidante, no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis antes das datas previstas de pagamento das 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.

4.21. Aquisição Facultativa. A Emissora poderá, a qualquer tempo, observadas as restrições da Instrução CVM 476, adquirir as Debêntures, desde que observe as regras expedidas pela CVM, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras, conforme o disposto no parágrafo 3º, do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures adquiridas pela Emissora poderão ser canceladas, permanecer na tesouraria da Emissora, ou ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures em tesouraria que forem novamente colocadas no mercado, farão jus à mesma remuneração que as demais Debêntures.

4.22. Forma de liberação dos recursos das integralizações. O Agente de Garantias instruirá o Banco Arbi a liberar os recursos das integralizações das Debêntures, respeitando a seguinte ordem:

- i) Pagamento dos custos da operação, após apresentação de comprovantes de pagamentos ao Agente de Garantias, com cópia ao Agente Fiduciário;
- ii) Constituição do Fundo de Reserva, mediante aplicação em investimentos permitidos;

DUCE SP

DE 00 19

iii) Efetivação da compra da STANZA, após apresentação do Contrato de Compra e Venda devidamente formalizado, bem como do Contrato Social atualizado, arquivado na Junta Comercial competente, indicando a transferência da totalidade das cotas da STANZA para a EMISSORA;

iv) Mensalmente, após o recebimento do cronograma físico-financeiro ("Relatório de Engenharia"), elaborado por empresa de engenharia a ser contratada pela Contratante, em até 120 dias contados da assinatura da Escritura de Emissão.

CLÁUSULA 5. RESGATE ANTECIPADO

5.1. As Debêntures poderão ser resgatadas antecipadamente, totalmente, a exclusivo critério da Emissora ("Resgate Antecipado"), a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Emissão, mediante deliberação da sua diretoria, observado que:

5.1.1. a Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário, a B3 e os Debenturistas, por escrito, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência à data pretendida para a realização do Resgate Antecipado;

5.1.2. a notificação de que trata a o parágrafo 5.1.1 acima, deverá especificar (a) o valor do Resgate Antecipado em questão, observado o disposto na Cláusula 5.1.3 abaixo; e (b) a data para a realização do Resgate Antecipado, que será sempre no 1º (primeiro) dia útil do mês subsequente ao envio da notificação ora mencionada ("Data de Resgate Antecipado"); e

5.1.3. o valor do Resgate Antecipado, será feito pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Subscrição e Integralização, ou da última Data de Pagamento ou incorporação, conforme aplicável, até a data do efetivo resgate e demais encargos devidos e não pagos até a Data de Resgate Antecipado ("Valor do Resgate Antecipado"), de acordo com os procedimentos da B3, caso as Debêntures estejam custodiadas eletronicamente na B3 e no caso em que as Debêntures não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, por meio do Escriturador;

5.2. As Debêntures resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

CLÁUSULA 6. VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Observado o disposto no parágrafo 6.2 abaixo, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, todas as obrigações relativas às Debêntures e exigir o pagamento, pela Emissora, mediante o envio de notificação contendo as respectivas instruções para pagamento, do Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios das Debêntures correspondente, calculada *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Subscrição e Integralização ou na última Data de Pagamento ou incorporação, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, e demais

DUCE SP

09.09.19

encargos devidos e não pagos até a data do vencimento antecipado, apurados na forma da lei, nas seguintes hipóteses ("Evento de Inadimplemento"):

- 6.1.1. provarem-se falsas ou revelarem-se falsas, inconsistentes, incorretas, insuficientes ou enganosas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora, no âmbito da Emissão e dos Contratos de Garantia;
- 6.1.2. descumprimento, no prazo ou na data acordada, pela Emissora, de quaisquer de suas respectivas obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, previstas nesta Escritura, no Contrato de Distribuição e/ou nos Contratos de Garantia (em conjunto denominados os "Documentos da Emissão");
- 6.1.3. não cumprimento de qualquer decisão administrativa, arbitral definitiva ou sentença judicial transitada em julgado, ou execuções judiciais de qualquer natureza contra a Emissora, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data estipulada para pagamento, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) corrigidos anualmente a partir da Data de Emissão pelo IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;
- 6.1.4. (a) requerimento de falência da Emissora; (b) pedido de autofalência pela Emissora; (c) pedido de falência da Emissora formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Emissora, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora.
- 6.1.5. decretação de vencimento antecipado de qualquer dívida financeira ou qualquer contrato ou acordo do(s) qual(is) a Emissora seja parte como mutuária ou garantidora, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (cross-default), reajustado pelo IPCA desde a Data da Emissão das Debêntures;
- 6.1.6. falta de pagamento de dívidas contraídas com terceiros ou descumprimento de obrigações pecuniárias pela Emissora com terceiros que não sejam regularizadas(os) no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis contados da data do inadimplemento ou descumprimento de tal obrigação pecuniária;
- 6.1.7. redução do capital social da Emissora sem observância do disposto no artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações;
- 6.1.8. alteração do estatuto social da Emissora que implique a concessão de direito de retirada aos acionistas da Emissora;
- 6.1.9. transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;



DUCE SP

05 02 19

- 6.1.10. transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, de qualquer obrigação relacionada às Debêntures, nos termos dos Documentos da Emissão, sem a prévia anuência dos Debenturistas reunidos em AGD especialmente convocada para este fim;
- 6.1.11. pagamento de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação no lucro prevista no Estatuto Social da Emissora, ressalvado o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, se estiver inadimplente com qualquer obrigação, pecuniária ou não, descrita nesta Escritura;
- 6.1.12. em caso de alienação de qualquer ativo de titularidade da Emissora, cujo valor individual seja superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), reajustado pelo IPCA desde a Data da Emissão das Debêntures, a não utilização dos respectivos recursos para amortização extraordinária das Debêntures;
- 6.1.13. realizar quaisquer novos investimentos em capital fixo se estiver inadimplente com qualquer obrigação pecuniária ou não descrita nesta Escritura;
- 6.1.14. constituição de qualquer ônus (assim definido como qualquer hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Ônus")), em favor de terceiros, em relação à quaisquer bens detidos pela Emissora, cujo valor individual superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sem anuência prévia e expressa dos Debenturistas;
- 6.1.15. descumprimento, pela Emissora, de quaisquer de suas obrigações não pecuniárias relacionadas às Debêntures e estabelecidas em qualquer dos Documentos da Emissão, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias do referido descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- 6.1.16. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de qualquer aprovação, permissão, registro, licença, ou autorização governamental, concessão de alvarás necessários para que a Emissora cumpra suas obrigações previstas nesta Escritura, que possam causar um efeito material adverso a critério dos Debenturistas e que sejam necessários para que a Emissora desenvolva suas atividades regularmente;
- 6.1.17. protesto(s) de título(s) contra a Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), ou o equivalente em outras moedas, cujo pagamento por conta da Emissora e/ou por conta das sociedades controladas, controladoras e sob o mesmo controle da Emissora seja(m) responsável(is), reajustado pelo IPCA desde a Data da Emissão das Debêntures, salvo se, (i) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado; (ii) se o



DUCEAP

05 02 19

protesto for contestação ou e/ou sustado judicialmente ou cancelado; ou (iii) se forem prestadas garantias suficientes, em juízo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência do protesto;

- 6.1.18. ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades ou ações da Emissora;
- 6.1.19. alteração do objeto social da Emissora de modo a alterar substancialmente o ramo de negócios atualmente por eles explorados, sem prévia anuência dos Debenturistas;
- 6.1.20. atuações pelos órgãos governamentais, de caráter fiscal, em relação à Emissora, de valor individual, igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais);
- 6.1.21. atuações pelos órgãos governamentais, de caráter ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, em relação à Emissora, de valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais);
- 6.1.22. caso as Garantias estabelecidas nesta Escritura não sejam reforçadas ou substituídas em conformidade com o documento de constituição das Garantias;
- 6.1.23. arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora com valor que individualmente ou agregado seja igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou o equivalente em outras moedas;
- 6.1.24. ocorrência de um Efeito Adverso Relevante, conforme definido no parágrafo 10.1.27 desta Escritura;
- 6.1.25. a não constituição das Garantias, dentro do prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data da primeira integralização das debêntures, devidamente comprovada através do envio ao Agente Fiduciário com cópia ao Agente de Garantias de 01 via original dos Contratos de Garantia, devidamente registrados nos respectivos órgãos, até o término do prazo estabelecido neste item;
- 6.1.26. na decretação da intervenção, judicial ou não, na administração da Emissora;
- 6.1.27. caso haja o trânsito em julgado de medida judicial ou seja proposta medida extrajudicial contra a Emissora que, a critério dos Debenturistas, conforme deliberação tomada em AGD, possa afetar a habilidade da Emissora de cumprir com suas obrigações estabelecidas na presente Escritura;
- 6.1.28. caso a Emissora não apresente ao Agente Fiduciário, a cada período de 01 (um) ano a contar da data de emissão do relatório de rating definitivo desta Emissão, a renovação da nota de classificação de risco das Debêntures emitidas e caso a nota de classificação

DUCE SP
05 02 19

de risco das Debêntures apresentada, não seja igual a, no mínimo, "risco baixo de crédito" pela Austin Rating Serviços Financeiros Ltda, ou seu equivalente pela Standard & Poor's, pela Moody's America Latina Ltda., pela Fitch Ratings Brasil Ltda., pela Lopes Filho & Associados Consultores de Invest Ltda., pela Liberum Ratings Serviços Financeiros Ltda., SR Rating Prestação de Serviços Ltda. – EPP ou pela Argus Classificadora de Risco de Crédito Ltda.

6.1.29. caso, decorridos 12 (doze) meses da data da EMISSÃO, as vendas de imóveis do "Felicita", ainda não tenha iniciado.

6.2. Para fins de acompanhamento dos eventos indicados nos itens 6.1.3, 6.1.18 e 6.1.27, a Emissora se obriga a apresentar ao Agente Fiduciário, em periodicidade anual, contado da Data de Emissão, relatórios processuais dos escritórios de advocacia, contendo a informação sobre os riscos remotos, possíveis e prováveis de êxito.



6.3. Para fins de acompanhamento dos eventos indicados no item 6.1.4, a Emissora se obriga a apresentar ao Agente Fiduciário, em periodicidade anual, contado da Data de Emissão, Certidão de Falência e Recuperação Judicial da comarca da Emissora.

6.4. Para fins de acompanhamento dos eventos indicados no item 6.1.20, a Emissora se obriga a apresentar ao Agente Fiduciário, em periodicidade anual, contado da Data de Emissão, Certidões Negativas de Débitos Tributários no âmbito Federal, Estadual e Municipal.

6.5. Para fins de acompanhamento dos eventos indicados no item 6.1.16, a Emissora se obriga a apresentar ao Agente Fiduciário, em periodicidade anual, contado da Data de Emissão, Declaração de Manutenção de Licenças e Permissões.

6.6. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados na no parágrafo 6.1, alíneas 6.1.1 a 6.1.14 acima, acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, salvo que dentro prazo de cura de 45 (quarenta e cinco) dias úteis ("Prazo de Cura"), tais inadimplementos sejam senados, exceto para as alíneas que já possuem prazo de cura específico. Neste caso, o Agente Fiduciário, conforme o caso, deverá chamar os Debenturistas para declarar vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e, sendo aprovado o vencimento, exigir o pagamento do que for devido. Na ocorrência dos eventos previstos na Cláusula 6.1 alíneas 6.1.15 a 6.1.28 acima, deverá ser convocada, pelo Agente Fiduciário, em até 05 (cinco) dias úteis contados da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento do evento, ou seja comunicado pela Emissora do ocorrido, AGD para deliberar sobre o eventual não vencimento antecipado das Debêntures, conforme estabelecido na Cláusula 9 desta Escritura. A AGD a que se refere este item deverá ser realizada no prazo de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 5 (cinco) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável.

6.6.1. Na AGD mencionada no item anterior, que será instalada de acordo com os procedimentos e quórum previsto na Cláusula IX desta Escritura, os Debenturistas poderão optar, por deliberação de titulares que representem, no mínimo, 60% (sessenta por cento) das Debêntures em circulação, por não declarar antecipadamente vencidas as Debêntures.



DUCE SP
05 02 19

- 6.6.2. Na hipótese (i) de não instalação da AGD dos Debenturistas mencionada no item acima por falta de quórum, nas duas convocações, ou (ii) de não ser aprovado por Debenturistas que representem, no mínimo, 60% (sessenta por cento) das Debêntures em circulação, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures.
- 6.6.3. Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a notificar imediatamente a B3, resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, obrigando-se a pagar o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Subscrição e Integralização até a data de seu efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, na data da declaração do vencimento antecipado, fora do âmbito da B3, sob pena de, em não o fazendo, ficarem obrigadas, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

CLÁUSULA 7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura, nos Contratos de Garantia e no Contrato de Distribuição, a Emissora assume as obrigações a seguir mencionadas em rol não exaustivo:

- 7.1.1. Divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento de seu exercício social e manter tais demonstrações financeiras em sua página na rede mundial de computadores pelo prazo mínimo de 3 (três) anos contados de sua disponibilização, ou até o pagamento integral das Debêntures, o que ocorrer primeiro;
- 7.1.2. divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM 358, comunicando o ocorrido, na mesma data de divulgação, ao Agente Fiduciário;
- 7.1.3. preparar suas demonstrações financeiras consolidadas relativas a cada exercício, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
- 7.1.4. fornecer todas as informações solicitadas pela CVM e pela B3;
- 7.1.5. contratar e manter contratados durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas na Escritura, incluindo, mas não se limitando, ao Banco Liquidante, ao Escriturador, à B3, ao Agente Fiduciário e ao Agente de Garantias;

JUCESP

SEM VALOR DE CERTIDÃO

- 7.1.6. notificar, imediatamente, o Agente Fiduciário da convocação de qualquer AGD pela Emissora;
- 7.1.7. comparecer às AGD's, sempre que solicitada;
- 7.1.8. manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- 7.1.9. manter as Debêntures depositadas para negociação no mercado secundário perante o CETIP21, durante todo o prazo de vigência das Debêntures, arcando com os respectivos custos;
- 7.1.10. manter válidas todas as aprovações e requerimentos, societários, governamentais ou regulamentares, materiais e necessários à sua operação;
- 7.1.11. manter em adequado funcionamento um órgão para atender, de forma eficiente, os Debenturistas ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
- 7.1.12. pagar ou fazer com que sejam pagas todas as obrigações trabalhistas e previdenciárias que, caso não sejam pagas, possam gozar de prioridade sobre as obrigações decorrentes desta Escritura;
- 7.1.13. submeter, na forma da lei, suas demonstrações financeiras a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- 7.1.14. manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à assinatura dos Documentos da Emissão e ao cumprimento de todas as obrigações ali previstas;
- 7.1.15. encaminhar ao Agente Fiduciário informações a respeito da ocorrência de qualquer dos eventos indicados na cláusula 6 acima, no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados a partir da sua ciência;
- 7.1.16. informar e enviar ao Agente Fiduciário, no prazo de 30 (trinta) dias antecedente, contados do encerramento do prazo previsto na Instrução n.º 583 da CVM, de 20 de dezembro de 2016, todos os dados financeiros, atos societários e outras informações necessários à elaboração do relatório citado no subitem (xvi) do parágrafo 8.4.1. desta Escritura, que eventualmente venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário;
- 7.1.17. informar ao Escriturador e ao Banco Liquidante sobre a realização de qualquer pagamento antecipado em decorrência ao disposto na Cláusula 6ª acima, com antecedência de, no mínimo 2 (dois) dias úteis da data prevista para o respectivo pagamento antecipado;



DUCEAP
05 02 19

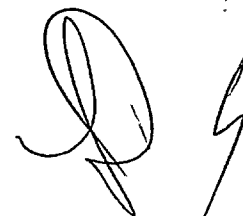
- 7.1.18. manter sua atividade em regular funcionamento, com todas as licenças e autorizações para tanto necessárias em pleno vigor;
- 7.1.19. cumprir e fazer com que seus administradores, funcionários e seus clientes cumpram os procedimentos estabelecidos nesta Escritura;
- 7.1.20. pagar pontualmente suas obrigações trabalhistas, previdenciárias (INSS) e junto ao FGTS;
- 7.1.21. não reduzir seu capital social, a qualquer título e por qualquer meio, sem a prévia e expressa aprovação dos Debenturistas;
- 7.1.22. não constituir subsidiárias, exceto se do mesmo grupo empresarial, salvo mediante prévia e expressa autorização dos Debenturistas;
- 7.1.23. não conceder mútuo ou adiantamentos, a qualquer título, a terceiros ou a afiliadas, salvo mediante prévia e expressa autorização dos Debenturistas;
- 7.1.24. manter seus ativos livres e desembaraçados e não conceder garantias reais ou fidejussórias ou contratuais em favor de terceiros ou de Afiliadas, salvo mediante prévia e expressa autorização dos Debenturistas (salvo pelas Garantias já constituídas);
- 7.1.25. praticar todos os atos que lhe sejam razoavelmente exigíveis a fim de evitar que quaisquer devedores dos Direitos Creditórios da Emissora pratiquem atos que, em última análise, possam acarretar o não pagamento de quaisquer dos Direitos Creditórios da Emissora;
- 7.1.26. adotar todas as providências para manter válidas e eficazes as declarações prestadas nesta Escritura e nos demais Documentos da Emissão mantendo o Agente Fiduciário informado de todo e qualquer ato ou fato que possa afetar a veracidade de quaisquer das referidas declarações;
- 7.1.27. dar ciência da presente Escritura e dos demais documentos aos seus administradores e executivos, fazendo com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
- 7.1.28. comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, agindo em benefício da comunhão de interesses dos Debenturistas, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações pecuniárias oriundas desta Escritura, no todo ou em parte, ou de cumprir suas obrigações oriundas de quaisquer dos Documentos da Emissão;



JUCESP

05 00 10

- 7.1.29. informar ao Agente Fiduciário, agindo em benefício da comunhão de interesses dos Debenturistas, no prazo de 05 (cinco) dias a contar do conhecimento de sua ocorrência, qualquer descumprimento de obrigações, suas ou de terceiros, oriundas de qualquer dos Documentos da Emissão, sobretudo em relação às hipóteses de vencimento antecipado;
- 7.1.30. dar pleno acesso de suas dependências aos auditores ou prepostos dos Debenturistas, ao Agente Fiduciário e da agência de classificação de risco, provendo-lhes todas as informações por eles razoavelmente solicitadas, inclusive: (i) informações de natureza contábil, financeira, societária ou jurídica; (ii) informações referentes aos Direitos Creditórios da Emissora, inclusive acerca de sua inadimplência; (iii) informações referentes ao cumprimento dos Documentos da Emissão;
- 7.1.31. encaminhar ao Agente Fiduciário, agindo em benefício da comunhão de interesses dos Debenturistas, em até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social, ou em até 10 (dez) dias úteis após sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia de suas demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado e, se for o caso, cópia do parecer da autoria externa, além de declaração da Emissora de que está em dia no cumprimento de todas as obrigações previstas nesta Escritura;
- 7.1.32. encaminhar ao Agente Fiduciário, semestralmente, nos 10 (dez) primeiros dias úteis do início de cada semestre, relatório pormenorizado assinado por seus representantes legais contendo: (i) os valores mensais cobrados e os efetivamente recebidos pela Emissora, em função de suas atividades, assinalando os eventuais recebimentos e a inadimplência eventualmente verificados, caso haja; (ii) via de suas certidões vigentes negativas de débito junto à Secretaria de Receita Federal, ao INSS e ao FGTS (ou positivas com efeitos de negativa); e (iii) outras informações relevantes, a critério do Agente Fiduciário, para o acompanhamento das condições de crédito da Emissora;
- 7.1.33. encaminhar ao Agente Fiduciário informação a respeito de qualquer dos eventos de liquidação antecipada mencionados nos Documentos da Emissão, imediatamente após o seu conhecimento;
- 7.1.34. obriga-se a apresentar a presente Escritura de Emissão, devidamente registrada na JUCESP, em até 30 (trinta) dias a contar da assinatura da presente Escritura, prorrogável 1 (uma) única vez por igual período;
- 7.1.35. obriga-se a apresentar os Contratos de Garantia, devidamente registrados no Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Cartório de Registro de Imóveis competentes, em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da assinatura da presente Escritura, prorrogáveis por igual período caso seja realizada exigência pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos das Cidades de Belo Horizonte e São Paulo e/ou Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Mateus Leme, Estado de São Paulo;



DUCEAP

05 de 10

- 7.1.36. utilizar todos e quaisquer recursos obtidos por conta da presente Escritura, exclusivamente, para destinação das recursos aqui definido;
- 7.1.37. realizar o cálculo dos valores de Pagamento de Remuneração e Pagamento de Amortização;
- 7.1.38. apresentar ao Agente Fiduciário, a cada período de 01 (um) ano a contar da data de emissão do relatório de rating definitivo desta Emissão, a renovação da nota de classificação de risco das Debêntures emitidas; e
- 7.2. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura, nos Contratos de Garantia e no Contrato de Distribuição, a Emissora assume as obrigações a seguir mencionadas:
- 7.2.1. manter-se adimplente com relação a todos os tributos, taxas e/ou contribuições decorrentes da Oferta;
- 7.2.2. observar os mandamentos contidos nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, em se materializando as situações fático/jurídicas previstas nos citados dispositivos legais;
- 7.2.3. prestar informações, dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis da sua ciência, sobre quaisquer autuações pelos órgãos governamentais, de caráter fiscal, em relação à Emissora, de valor individual superior a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais);
- 7.2.4. prestar informações, dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis da sua ciência, sobre quaisquer autuações pelos órgãos governamentais, de caráter ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, em relação à Emissora, de valor individual ou agregado (sempre quando da mesma natureza) superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);
- 7.2.5. cumprir com todas as determinações emanadas da CVM, com o envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhes forem solicitadas;
- 7.2.6. observar as disposições da Instrução CVM n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, e alterações posteriores ("Instrução CVM 358"), no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- 7.2.7. encaminhar qualquer informação relevante para a Emissão que lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após a cobrança feita pelo Agente Fiduciário;
- 7.2.8. encaminhar ao Agente Fiduciário cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida, relacionada a um evento de inadimplemento das obrigações assumidas nesta Escritura, em prazo não superior a 10 (dez) dias úteis após o seu recebimento;

DUCEAP

0000000000

7.2.9. efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário, desde que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida ao Debenturista nos termos desta Escritura; e

7.2.10. cumprir o disposto no Artigo 17 da Instrução CVM 476.

CLÁUSULA 8. AGENTE FIDUCIÁRIO

8.1. Nomeação. A Emissora constitui e nomeia como Agente Fiduciário da Emissão, **FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E DOCUMENTOS LTDA.**, qualificada no preâmbulo desta Escritura, o qual, neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura, representar a comunhão dos Debenturistas.

8.2. Nos ditames do caput Art. 5º e seu respectivo § 2º da Instrução da CVM 583, o Agente Fiduciário deverá apresentar à entidade administradora de mercado organizado em que as debêntures sejam registradas, além dos outros documentos exigidos uma declaração assinada por diretor estatutário do agente fiduciário sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça a instituição de exercer a função.

8.3. Declaração. O Agente Fiduciário dos Debenturistas, nomeado na presente Escritura, declara, sob as penas da lei:

- 8.3.1. não ter qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, e o artigo 6º da Instrução CVM n.º 583, de 20 de dezembro de 2016, e alterações posteriores ("Instrução CVM 583"), para exercer a função que lhe é conferida;
- 8.3.2. conhecer e aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- 8.3.3. aceitar integralmente a presente Escritura, todas as suas cláusulas e condições;
- 8.3.4. não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- 8.3.5. não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM 583;
- 8.3.6. estar ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;
- 8.3.7. ser uma instituição financeira, estando devidamente organizado, constituído e existente de acordo com as leis brasileiras;



DUCEAP

05 02 19

- 8.3.8. estar devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- 8.3.9. estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- 8.3.10. que esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- 8.3.11. que a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- 8.3.12. que verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura, conforme documentos e informações fornecidos pela Emissora, sem prejuízo dos deveres fiduciários do Agente Fiduciário, conforme previsto na regulamentação aplicável;
- 8.3.13. que inexistem outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, realizadas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, nos termos da Instrução CVM 583;
- 8.3.14. que aceita a obrigação de acompanhar a ocorrência das hipóteses de vencimento antecipado, descritas na Cláusula VI;
- 8.3.15. que verificará a regularidade da constituição das Garantias, conforme previsto nesta Escritura e observará a manutenção de sua suficiência e exequibilidade; e
- 8.3.16. que as pessoas que o representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto.
- 8.4. Substituição. Nas hipóteses de ausência do Agente Fiduciário, impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, AGD para a escolha do novo agente fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação, ou pela CVM. Na hipótese da convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar-la imediatamente, observado o prazo de 8 (oito) dias corridos para a primeira convocação e 5 (cinco) dias corridos para a segunda convocação, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo Agente Fiduciário. A remuneração do novo agente fiduciário será a mesma que a do Agente Fiduciário substituído, observado o disposto na Cláusula 8.4.4 abaixo.



JUCESP

SE VALOR DE CAPITAL

8.4.1. Na hipótese de não poder o Agente Fiduciário continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura, deverá comunicar imediatamente o fato aos Debenturistas, pedindo sua substituição.

8.4.2. É facultado aos Debenturistas, após o encerramento da Oferta, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em AGD especialmente convocada para esse fim.

A substituição do Agente Fiduciário (deve ser comunicada à CVM, conforme determina o artigo 9º da Instrução CVM 583, no prazo de até 07 (sete) dias úteis contados do registro do aditamento da Escritura junto à JUCESP, acompanhada declaração e demais informações exigidas no caput deste artigo e § 1º do art. 5º da Instrução 583.

8.4.3. O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções na data da presente Escritura ou de eventual aditamento relativo à substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a integral quitação das Debêntures ou até sua efetiva substituição.

8.4.4. Caso ocorra a efetiva substituição do Agente Fiduciário, esse substituto receberá a mesma remuneração recebida pelo Agente Fiduciário em todos os seus termos e condições, sendo que a primeira parcela anual devida ao substituto será calculada *pro rata temporis*, a partir da data de início do exercício de sua função com o agente fiduciário. Esta remuneração poderá ser alterada de comum acordo entre a Emissora e o agente fiduciário substituto, desde que previamente aprovada pela AGD.

8.4.5. Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos a respeito, baixados por ato(s) da CVM.

8.5. Deveres. Além de outros previstos em lei, em ato normativo da CVM, ou nesta Escritura, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

8.5.1. responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente;

8.5.2. proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios;

8.5.3. renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

8.5.4. conservar em boa guarda toda a escrituração, documentação, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;

8.5.5. verificar no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas nesta Escritura e nos demais

DUCE SP

05 05 10

Documentos da Emissão, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- 8.5.6. diligenciar junto ao Emissor para que a Escritura e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão do Emissor, as medidas eventualmente previstas em lei. ;
- 8.5.7. acompanhar a observância na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas, no relatório anual, acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- 8.5.8. opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- 8.5.9. verificar a regularidade da constituição das Garantias previstas na Escritura e observar a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos da lei e das disposições estabelecidas na Escritura;
- 8.5.10. Deverá disponibilizar em sua página virtual os seguintes fatos e ocorrências: (i) manifestação sobre proposta de substituição de bens dados em garantia; (ii) comunicações sobre o inadimplemento, pelo Emissor, de obrigações financeiras assumidas na Escritura, incluindo garantias e cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares das debentures, indicando as consequências para os debenturistas e manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada.
- 8.5.11. intimar a Emissora a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, nos termos dos Contratos de Garantias;
- 8.5.12. intimar a Emissora a substituir as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, nos termos dos Contratos de Garantias;
- 8.5.13. solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Juntas de Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora, bem como nas demais comarcas em que a Emissora exerça suas atividades;
- 8.5.14. solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, sendo que tal solicitação deverá ser acompanhada de relatório que fundamente a necessidade de realização da referida auditoria, cujos custos serão arcados pela Emissora;



30000000

00000000

- 8.5.15. convocar, quando necessário, AGD, mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa competentes, respeitadas outras regras relacionadas à publicação constantes da Lei das Sociedades por Ações e desta Escritura;
- 8.5.16. comparecer às Assembleias Gerais dos Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas.
- 8.5.17. elaborar relatório anual destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
- 8.5.17.1. cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
 - 8.5.17.2. alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para as Debêntures;
 - 8.5.17.3. comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital do emissor relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos debenturistas e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
 - 8.5.17.4. quantidade de Debêntures emitidas, quantidade de Debêntures em circulação e saldo cancelado no período;
 - 8.5.17.5. resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros das Debêntures realizados no período;
 - 8.5.17.6. constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver;
 - 8.5.17.7. destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pela Emissora;
 - 8.5.17.8. relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;
 - 8.5.17.9. cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora na Escritura;
 - 8.5.17.10. manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias;
 - 8.5.17.11. existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período
 - 8.5.17.12. declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.



DUCEAP

SEMI-OFERTIDA

disponibilizar o relatório de que trata a alínea 8.4.18 acima em sua página na rede mundial de computadores e a Emissora no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora o relatório anual descrevendo, para cada emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos ao respectivo valor mobiliário

- 8.5.18. manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Banco Liquidante, ao Escriturador e à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto nesta alínea, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Banco Liquidante, o Escriturador e a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Debêntures, e seus respectivos Debenturistas;
- 8.5.19. coordenar o sorteio das Debêntures a serem resgatadas nos termos previstos nesta Escritura;
- 8.5.20. fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- 8.5.21. notificar os Debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias úteis da data em que o Agente Fiduciário tomou conhecimento de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer das obrigações assumidas na presente Escritura, inclusive com relação a eventos previstos na cláusula 6 acima, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos.
- 8.5.22. acompanhar, junto à Emissora, em cada data de pagamento, o integral e pontual pagamento dos valores devidos, conforme estipulado nesta Escritura de Emissão; e
- 8.5.23. disponibilizar o valor nominal unitário das Debêntures, calculado pela Emissora, aos investidores e aos participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou de seu website, www.focodtvm.com.br.

8.6. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre qualquer fato da Emissão cuja definição seja de competência dos Debenturistas, comprometendo-se tão somente a agir nos termos desta Escritura ou conforme instruções que venham a ser transmitidas pelos Debenturistas. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Debenturistas a ele transmitidas, conforme definidas pelos Debenturistas e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Debenturistas ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 583 e alterações, bem como, dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, ficando o Agente Fiduciário, portanto, isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação e regulamentação aplicáveis e das obrigações assumidas na presente Escritura de Emissão.



DECLARAÇÃO

ao Agente Fiduciário na prazo de 05 (cinco) dias úteis após a entrega do relatório demonstrativo do tempo dedicado.

- 8.9.2. A remuneração não inclui as despesas com publicações, notificações, transporte, alimentação, viagens, estadias, correios, cartórios necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso, após prévia aprovação, se assim possível. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Emissora.
- 8.9.3. A remuneração será acrescida dos seguintes impostos: (i) Imposto Sobre Serviços (ISS); (ii) Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS); (iv) Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), nas alíquotas vigentes na data do pagamento, incluindo quaisquer majorações das alíquotas já existentes, de forma que a FOCO receba a remuneração como se tais tributos não fossem incidentes.
- 8.9.4. As parcelas referidas acima serão atualizadas, anualmente, de acordo com a variação acumulada do IGPM, ou na sua falta ou impossibilidade de aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data do pagamento da primeira parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada "pro rata temporis";
- 8.9.5. Em caso de mora no pagamento de quantia devida em decorrência da remuneração ora proposta, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido.
- 8.9.6. No caso de celebração de aditamentos a escritura de emissão bem como, nas horas externas ao escritório da FOCO, serão cobradas, adicionalmente, o valor de R\$ 300,00 (trezentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações/serviços;
- 8.9.7. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas razoáveis com procedimentos legais e administrativos, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas, se assim possível, e adiantadas pelos Debenturistas, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas razoáveis reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período



A 10x10 grid of dots where the dots are arranged to form the word "WUVERS" in a stylized, blocky font. The letters are composed of black dots on a white background.

- ções entre Estados da Federação e respectivas hospitais, quando necessárias ao desempenho das funções incumbidas em contatos telefônicos relacionados à Emissão de Debêntures, tais como assessoria legal aos Devedores, antecipado das Debêntures, bem como depósitos, e demais judiciais propostas pelos Debenturistas, por meio de ações de ações intentadas contra estes, no exercício de suas funções, que não causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representantes dos Debenturistas; e
- g) os levantamentos adicionais e especiais ou periciais necessários, a exclusivo critério dos Debenturistas e de seus representantes, em omissões e/ou obscuridades nas informações prestadas pelos Debenturistas.
- § 1º - O Agente Fiduciário por despesas que tenha feito para a realização dos créditos dos Debenturistas, que não tenha sido cobrada anteriormente, será acrescido à dívida da Emissora e gozará de prioridade sobre as Debêntures, preferindo a estas na ordem de pagamento.



DUCEP

9.1. A assembleia geral dos debenturistas ("AGD") aplicar-se-á ao disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações.

9.2. Convocação. A AGD pode ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora e pelos Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação ou pela CVM.

9.2.1. A convocação da AGD 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.

9.2.2. Aplica-se às AGDs, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações para a assembleia geral de acionistas.

9.2.3. A AGD deverá ser realizada em prazo mínimo de 8 (oito) dias, contados da data da primeira publicação da convocação. A AGD em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 5 (cinco) dias após a data marcada para a instalação da AGD em primeira convocação.

9.2.4. Independentemente das formalidades previstas na Lei e nesta Escritura, será considerada regular a AGD a que comparecerem os titulares de todas as Debêntures em Circulação.

9.3. Quorum de Instalação. A AGD se instalará, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem a metade, no mínimo, das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer quorum.

9.4. Mesa Diretora. A presidência da AGD caberá ao Debenturista eleito pelos Debenturistas ou àquele que for designado pela CVM.

9.5. Quorum de Deliberação. Nas deliberações da AGD, a cada Debênture caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Exceto pelo disposto na cláusula a seguir, todas as deliberações tomadas em AGD deverão ser aprovadas por Debenturistas que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do total das Debêntures em Circulação.

9.5.1. Não estão incluídos no quorum a que se refere a cláusula anterior: (i) os quoruns diferentes e expressamente previstos em outras cláusulas desta Escritura; e (ii) as alterações, que deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da AGD ou em qualquer outra subsequente, por Debenturistas que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação (conforme definido abaixo) quais sejam: (a) dos quoruns estabelecidos nesta Escritura; (b) das disposições estabelecidas nesta cláusula; (c) dos Juros Remuneratórios, exceto pelo disposto na Cláusula 6.2; (d) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos nesta Escritura; (e) da

DUCE SP

espécie das Debêntures; (f) da criação de evento de repactuação; (g) das disposições relativas ao prazo mínimo de resgate antecipado facultativo; (h) de qualquer evento previsto na Cláusula VI acima; (i) das Garantias previstas nesta Escritura; ou (j) alteração da hipóteses de vencimento antecipado.

9.5.2. As deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quoruns estabelecidos nesta Escritura, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os Debenturistas, independentemente de terem comparecido à AGD ou do voto proferido na respectiva AGD.

9.6. Debêntures em Circulação. Para efeito da constituição de todos e quaisquer dos quoruns de instalação e/ou deliberação da AGD previstos nesta Escritura, considera-se "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures subscritas e integralizadas, excluídas aquelas mantidas em tesouraria pela Emissora e as de titularidade de empresas controladas ou coligadas pela Emissora (diretas ou indiretas), controladoras (ou grupo de controle) sociedades sob controle comum, administradores da Emissora, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.

CLÁUSULA 10. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

10.1. A Emissora declara e garante ao Agente Fiduciário, em relação a si próprio, que:

10.1.1. é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade anônima, de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios e desempenhar as atividades descritas em seu objeto social, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;

10.1.2. está devidamente autorizada a celebrar os Documentos da Emissão e a cumprir com suas respectivas obrigações, tendo satisfeito todos os requisitos legais e obtidas todas as licenças, autorizações e consentimentos necessários, inclusive, mas sem limitação, aprovações societárias, quando aplicável, à Emissão, à Oferta e à Garantia aqui constituída, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;

10.1.3. as pessoas que a representa na assinatura dos Documentos da Emissão, caso aplicável, tem poderes bastantes para tanto;

10.1.4. os Documentos da Emissão constituem obrigações legais, válidas, eficazes e vinculantes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

10.1.5. a celebração dos Documentos da Emissão e o cumprimento de suas respectivas obrigações não infringem nenhuma obrigação relevante anteriormente assumida pela Emissora;

DUCEAP

- 10.1.6. a celebração dos Documentos da Emissão, a Emissão, a Oferta e as Garantias aqui estipuladas (i) não infringem (1) seu estatuto social, quando aplicável; (2) disposição legal, contrato ou instrumento dos quais sejam parte; (3) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que lhe são aplicáveis; e (ii) não resultarão em (1) vencimento antecipado de obrigação estabelecida em quaisquer desses contratos ou instrumentos, (2) na rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos, ou (3) na criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto com relação às Garantias Reais;
- 10.1.7. a sua situação econômica, financeira e patrimonial não apresenta, nesta data, qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência;
- 10.1.8. suas obrigações, nos termos dos Documentos da Emissão constituem obrigações diretas, incondicionais e não subordinadas;
- 10.1.9. suas operações e propriedades cumprem com as leis, regulamentos e licenças ambientais em vigor; não há quaisquer circunstâncias que possam embasar uma ação ambiental, nos termos de qualquer lei ambiental;
- 10.1.10. pagaram todos os tributos e contribuições previdenciárias, juntamente com todos os juros e penalidades quando aplicáveis, outros que não o pagamento de tributos e contribuições previdenciárias que estejam sendo contestados de boa-fé pelos meios adequados e para os quais, conforme o caso, tenha feito reservas apropriadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- 10.1.11. cumprem todas as leis e regulamentos trabalhistas e previdenciários aplicáveis (inclusive dissídios coletivos), relativos a todos os seus empregados, inclusive, sem limitação, aqueles relativos a salários, jornada de trabalho, práticas trabalhistas equitativas, saúde, segurança;
- 10.1.12. cumprem as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, que lhe são aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação ambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social;
- 10.1.13. nesta data, (i) detêm todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) necessárias para o exercício de suas atividades exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas; (ii) estão observando e cumprindo seus respectivos estatutos sociais e quaisquer obrigações e/ou condições contidas em contratos, acordos, hipotecas, escrituras, empréstimos, contratos de crédito, notas promissórias, contratos de arrendamento mercantil ou outros contratos



DUCEAP

ou instrumentos dos quais seja parte ou possa estar obrigada; (iii) estão cumprindo com a legislação brasileira em vigor; e (iv) o cumprimento de suas obrigações decorrentes dos Documentos da Emissão e da emissão das Debêntures não resultará em violação de qualquer lei aplicável, estatuto, regra, sentença, regulamentação, ordem, mandado, decreto judicial ou decisão de qualquer tribunal, nacional ou estrangeiro;

- 10.1.14. não há ações judiciais, processos, procedimentos administrativos ou de arbitragem, de qualquer natureza, incluindo sem limitação, cíveis, trabalhistas, fiscais, previdenciárias, contrárias, que, de acordo com seu melhor conhecimento razoavelmente poderia, individual ou conjuntamente, ter um Efeito Adverso Relevante;
- 10.1.15. mantém um sistema de controle interno de contabilidade suficiente para garantir razoavelmente que: (i) as operações sejam executadas de acordo com as autorizações gerais e específicas de sua administração; (ii) as operações sejam registradas conforme necessário para permitir a elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e para manter contabilidade de seus ativos; (iii) o acesso a seus ativos seja permitido apenas de acordo com as autorizações gerais e específicas da administração; e (iv) os ativos registrados em sua contabilidade sejam comparados com os ativos existentes em intervalos razoáveis de tempo e as medidas apropriadas sejam tomadas em relação a quaisquer diferenças; exceto onde a não manutenção de um sistema de controle interno de contabilidade não possa razoavelmente resultar em um Efeito Adverso Relevante;
- 10.1.16. possuem e detêm o título de todas as patentes, direitos de patente, marcas comerciais, marcas de serviço, nomes e bandeiras comerciais, direitos autorais e obras sob direitos autorais, segredos comerciais e informações comerciais confidenciais, software e outros direitos de propriedade intelectual similares necessários para capacitá-las a continuar conduzindo seus negócios da forma como são atualmente conduzidos, exceto onde a falta deste título não possa razoavelmente resultar em um Efeito Adverso Relevante;
- 10.1.17. na data de liquidação das Debêntures e, imediatamente após, a Emissora, após ter efetuado a colocação das Debêntures, será solvente, nos termos da legislação brasileira;
- 10.1.18. não possui qualquer ligação com o Agente Fiduciário que o impeça de exercer, plenamente, suas funções com relação ao disposto na Escritura;
- 10.1.19. não omitiu do Coordenador nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa razoavelmente resultar em Efeito Adverso Relevante;
- 10.1.20. todas as informações (consideradas como um todo) prestadas pela Emissora ao Coordenador Líder anteriormente, ou concomitantemente, à presente data, para fins de análise e aprovação da emissão das Debêntures, são corretas, verdadeiras, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos relevantes na data na qual referidas informações



DUCEP

foram prestadas e não omitem qualquer fato relevante necessário para fazer com que referidas informações (consideradas como um todo) não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;

- 10.1.21. a Emissora ou qualquer de seus bens não possuem qualquer imunidade em relação à competência de qualquer tribunal no Brasil ou em relação a qualquer ato judicial (quer por meio de citação ou notificação, penhora antes da decisão, penhora em garantia de execução da decisão judicial, quer de outra forma) nos termos das leis da jurisdição de sua constituição, exceto com relação aqueles bens que são objeto de concessões governamentais e considerados de interesse público;
- 10.1.22. todas as declarações e garantias relacionadas à Emissora, que constam dos Documentos da Emissão, são, na data de assinatura desta Escritura, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os aspectos;
- 10.1.23. cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura;
- 10.1.24. têm plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração do IPCA, e que a forma de cálculo da remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade, em observância aos princípios da boa-fé;
- 10.1.25. não realizará outra oferta pública de mesma espécie de valores mobiliários dentro do prazo de 4 (quatro) meses contados da data do encerramento da Emissão, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM;
- 10.1.26. não está descumprindo nenhuma obrigação de seus contratos financeiros, incluindo, mas não se limitando a observância de índices financeiros.
- 10.1.27. Para fins desta cláusula, "Efeito Adverso Relevante" significa qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre a Emissora, consideradas em conjunto, que, a critério fundamentado e de boa fé dos Debenturistas, modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica, operacional ou de qualquer outra natureza, da Emissora, de modo a afetar a capacidade da Emissora de cumprir com suas obrigações decorrentes dos Documentos da Emissão, da Emissão e/ou da Oferta.

CLAUSULA 11. | DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Comunicações. As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

CENTARA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A
Rua Manuel Alonso Medina, 298 (parte), bairro: Jd. Umuarama

DUCE SP

São Paulo, SP - CEP: 04533-003

At.: Marcio Alexandre Saito

Telefone: (11) 3796-9836

E-mail: marcio.saito@saittoconsultoria.com.br

Para o Agente Fiduciário:

FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Tabapuã, 888, 1º andar, conj. 15, 16, 17 e 18, bairro: Itaim Bibi

São Paulo, SP - CEP 04533-003

At.: Mariana Groth Adão

Telefone: (11) 3113-0070

E-mail: fidtrust@fidtrust.com.br

Para o Coordenador Líder:

MÁXIMA S/A CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida Atlântica n.º 1.130, 12º andar, Bairro: Copacabana

CEP 22.021-000, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro

At.: Angelo Taveira Fulchi

Telefone: (11) 3041-4100

E-mail: asilva@bancomaxima.com.br

Para o Banco Liquidante:

BANCO ARBI S/A

Avenida Niemeyer, n.º 2 - Térreo,

Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22450-220

At.: Sandro Taveira Fulchi

Telefone: (21) 2529-1860

E-mail: cadastro@bancoarbi.com.br

Para o Escriturador:

FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Tabapuã, 888, 1º andar, conj. 15, 16, 17 e 18, bairro: Itaim Bibi

São Paulo, SP - CEP 04533-003

At.: Mariana Groth Adão

Telefone: (11) 3113-0070

E-mail: mariana.groth@focodtvm.com.br

Para a B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - SEGMENTO CETIP UTVM

Praça Antonio Prado, n.º. 48, 4º andar, Centro

São Paulo - SP

CEP: 01010-901

At.: Superintendência de Ofertas de Valores Mobiliários de Renda Fixa - SRF

Telefone: 0300-111-1596

E-mail: valores.mobiliarios@b3.com.br

As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por fax ou por correio eletrônico nos

JUCESP

endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os originais dos documentos enviados por fac-símile ou correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. Qualquer mudança nos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes.

11.2. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

11.3. Despesas. Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e a Oferta ou com a execução de valores devidos nos termos desta Escritura (incluindo as Garantias aqui previstas), incluindo publicações, inscrições, registros, averbações, contratação do Agente Fiduciário e dos prestadores de serviços e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

11.4. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica. Esta Escritura, as Debêntures, as Garantias, constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), reconhecendo as partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições do Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

11.5. Sucessão. Esta Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título.

11.6. Aditamentos. Quaisquer aditamentos a esta Escritura deverão ser inscritos na JUCESP.

11.7. Independência. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura, as Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

11.8. Lei Aplicável. Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

DUCEAP

11.9. Foi eleito o foro Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer conflitos que por ventura possam surgir em decorrência da Emissão e desta Escritura com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em 05 (cinco) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

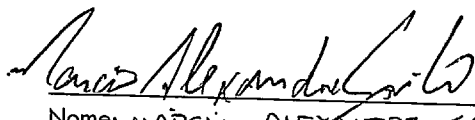
São Paulo, 19 de dezembro de 2018.

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)


Página de assinaturas 01 de 02 do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos da CENTARA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.

CENTARA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

Emissora



Nome: MARCIO ALEXANDRE SAITO
Cargo: DIRETOR

Nome:
Cargo:



SEM VALOR DE CERTIDÃO





JUCESP

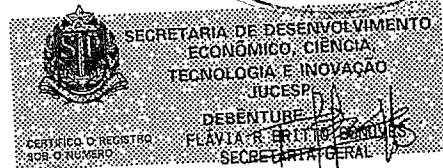
Página de assinaturas 02 de 02 do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos da [CENTARA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A].

FOCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

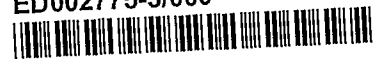
Agente Fiduciário

Nome: ELISANGELA KATIA CAPASSANI
Cargo: DIRETORA

Nome: MARIANA GROTH ADÃO
Cargo: DIRETORA



ED002775-3/000



JUCESP

SEM VALOR DE CERTIDÃO

2

3

Escritura de Debentures

Emissão: 05/02/2019 Página : 1

Nº Escritura :	002.775-3/000
Nº N.I.R.E.	35300521552
Nº Protocolo :	0.093.067/19-7
Data Registro :	05/02/2019
Ato :	ES
Agente Fiduciário :	FOCO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA
Razão Social :	CENTARA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A
Valor Montante :	35000000
	<i>Trinta e Cinco Milhões Reais</i>
Valor Unitário :	10000
	<i>Dez Mil Reais</i>
Quantidade Títulos :	3500
	Nominativa
Convertíveis :	N
Espécie :	Sem Preferencia
Data Emissão :	19/12/2018
Data Vencimento :	15/12/2023

SEM VALOR DE CERTIDÃO



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUCESP - JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO
GERÊNCIA DE APOIO À DECISÃO COLEGIADA

PROTOCOLO: 0.093.067/19-7

Relatório da Análise Prévia

- ☒ **SUGESTÃO DE DEFERIMENTO** por estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94
- ☐ **SUGESTÃO DE EXIGÊNCIA** por não estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94
- ☐ **SUGESTÃO DE INDEFERIMENTO** Lei 8934/94 - art 40 § 1º

DBE (Documento Básico de Entrada)

ITEM	FORMALIDADES	Sim	Não
01	É necessário a apresentação do Documento Básico de Entrada - DBE?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
02	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) foi apresentado?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
03	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está assinado pelo representante da sociedade?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
04	O código de evento corresponde ao teor do ato apresentado a arquivamento?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
05	O nome empresarial informado na FCPJ, para eventos de constituição/inscrição e alteração, corresponde exatamente ao nome que consta do ato apresentado a arquivamento, inclusive considerando pontos, vírgulas e outros caracteres especiais (símbolos)?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
06	O nome empresarial no requerimento de empresário corresponde ao nome do empresário? (Permite-se a adição de designação e abreviações, vedando-se a abreviação do último nome ou a exclusão de qualquer parte do nome)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
07	A natureza jurídica informada corresponde com o ato apresentado a arquivamento?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
08	O capital informado na FCPJ corresponde ao capital subscrito (e integralizado) constante do ato constitutivo/alterador?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
09	A descrição da atividade empresária está em conformidade com a descrição do CNAE informado? (Ressalte-se que a atividade principal é aquela que gera maior receita para o estabelecimento)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
10	O DBE está firmado por pessoa física responsável? (A pessoa física responsável, levando-se em consideração o sócio com poderes de administração ou administrador indicado pelos sócios por meio de contrato social, ressaltando-se que a pessoa física responsável perante o CNPJ poderá indicar preposto (sócio ou não) e outorgar procuração eletrônica a terceiros, sócios ou não (desde que estes possuam certificado digital); procuração em papel é possível, porém o procurador só poderá firmar o DBE, devendo constar, no sistema, os dados do outorgante da procuração – pessoa física responsável perante o CNPJ). Portaria 06/2013 – JUCESP.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
11	O endereço informado no DBE está em consonância com o endereço indicado no ato trazido a arquivamento?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
12	DBE por dependência do(s) Protocolo(s):	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
13	O Documento Básico de Entrada – DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está em termos para o deferimento?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Outras exigências a especificar (DBE):

Análise Prévia

Elisandra de Souza RG 29.460.926-X
Data: 01/02/2019

Ciência Vogais

Luiz C. Vendramini
RG. 2.903.300

ANEXO I

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES PROGRAMADAS

Tabela – Fluxo de Amortização de Debêntures

Parcela de Amortização	Data de Pagamento	Percentual de Amortização Sobre o Valor Nominal Unitário	Parcela de Amortização	Data de Pagamento	Percentual de Amortização Sobre o Valor Nominal Unitário
1	15-07-2020	2,3810%	22	15-04-2022	2,3810%
2	15-08-2020	2,3810%	23	15-05-2022	2,3810%
3	15-09-2020	2,3810%	24	15-06-2022	2,3810%
4	15-10-2020	2,3810%	25	15-07-2022	2,3810%
5	15-11-2020	2,3810%	26	15-08-2022	2,3810%
6	15-12-2020	2,3810%	27	15-09-2022	2,3810%
7	15-01-2021	2,3810%	28	15-10-2022	2,3810%
8	15-02-2021	2,3810%	29	15-11-2022	2,3810%
9	15-03-2021	2,3810%	30	15-12-2022	2,3810%
10	15-04-2021	2,3810%	31	15-01-2023	2,3810%
11	15-05-2021	2,3810%	32	15-02-2023	2,3810%
12	15-06-2021	2,3810%	33	15-03-2023	2,3810%
13	15-07-2021	2,3810%	34	15-04-2023	2,3810%
14	15-08-2021	2,3810%	35	15-05-2023	2,3810%
15	15-09-2021	2,3810%	36	15-06-2023	2,3810%
16	15-10-2021	2,3810%	37	15-07-2023	2,3810%
17	15-11-2021	2,3810%	38	15-08-2023	2,3810%
18	15-12-2021	2,3810%	39	15-09-2023	2,3810%
19	15-01-2022	2,3810%	40	15-10-2023	2,3810%
20	15-02-2022	2,3810%	41	15-11-2023	2,3800%
21	15-03-2022	2,3810%	42	Data de Vencimento	2,3800%

Página do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da CENTARA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A