TERCEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 9ª (NONA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL REAL, EM 8 (OITO) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA TECNISA S.A.

celebrado entre

TECNISA S.A.,
na qualidade de emissora das debêntures

e

TRUE SECURITIZADORA S.A.
na qualidade de Debenturista

Datado de
21 de outubro de 2021

TERCEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 9ª (NONA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL REAL, EM 8 (OITO) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA TECNISA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

TECNISA S.A., sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 20435, categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502S, Parque Industrial Tomas Edson, CEP 01140-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.065.557/0001-12 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("Junta Comercial") sob o NIRE 35.300.331.613, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Companhia"); e

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securizadora" ou "Debenturista");

(sendo a Companhia e a Securizadora denominadas, conjuntamente, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE

- (i) em 09 de setembro de 2020, a reunião do conselho de administração da Companhia, registrado perante a JUCEP, em sessão de 09 de outubro de 2020, sob o nº 424.263/20-8 ("RCA da Companhia"), aprovou a emissão de 100.000 (cem mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em 8 (oito) séries, da espécie quirografária, para colocação privada da Companhia, todas com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) ("Debêntures"), na data de emissão, qual seja, 11 de setembro de 2020 ("Data de Emissão"), perfazendo o montante total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão;
- (ii) em 11 de setembro de 2020, as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Escritura da 9ª (Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, em 8 (Oito) Séries, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.*", registrado na JUCESP, em sessão de 09 de outubro de 2020, sob o nº ED003556-7/000 ("Escritura de Emissão"), por meio do qual as Debêntures foram emitidas com as

características previstas na Cláusula Quinta da Escritura de Emissão ("Emissão");

- (iii) em 14 de dezembro de 2020, as Partes celebraram o "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 9ª (Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, em 8 (Oito) Séries, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.*" ("Primeiro Aditamento"), com o intuito de aditar a Escritura de Emissão para (a) alterar a estrutura de remuneração das Debêntures da Sétima e Oitava Série; e (b) realizar outros ajustes na Escritura de Emissão com a finalidade de refletir tal alteração da estrutura de remuneração;
- (iv) em 09 de março de 2021, as Partes celebraram o "*Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 9ª (Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, em 8 (Oito) Séries, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.*" ("Segundo Aditamento"), com o intuito de corrigir erro material na Cláusula 4.3.1 e nos Anexos I e II da Escritura de Emissão, conforme autorizado pela Cláusula 14.4.1 da Escritura de Emissão;
- (v) em 30 de agosto de 2021, a Assembleia Geral de Debenturistas da Emissão aprovou a prorrogação do prazo para constituição inicial da Razão de Garantia, que passou a ser o dia 31 de outubro de 2021 (inclusive);
- (vi) conforme aprovado em Assembleia Geral de Debenturistas realizada na presente data, com o intuito de promover determinadas modificações na estrutura de garantias e nos Índices Financeiros da Emissão, além da criação das hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep* e da Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep*, as Partes desejam aditar a Escritura de Emissão de forma a incluir, respectivamente, (i) previsão de que a Emissora poderá constituir Alienação Fiduciária de Quotas Windsor (conforme definido abaixo), para composição da Razão de Garantia da Emissão; (ii) o ajuste na data de início de exigência de composição da Razão de Garantia, para o dia 15 de novembro de 2021; (iii) a criação das hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep* e da Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep*; e (iv) o ajuste nos Índices Financeiros aos quais a Companhia está obrigada.

Celebram, na melhor forma de direito, o presente "*Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 9ª (Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, em 8 (Oito) Séries, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.*" ("Terceiro Aditamento"), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA TERMOS DEFINIDOS

1.1. As expressões utilizadas neste Terceiro Aditamento em letra maiúscula e aqui não definidas de forma diversa terão o significado a elas atribuído na Escritura de Emissão ou, subsidiariamente, no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 319ª (Trecentésima Décima Nona) Série e da 320ª (Trecentésima Vigésima) Série da 1ª (Primeira) Emissão da True Securitizadora S.A.*", conforme aditado de tempos em tempos ("Termo de Securitização").

CLÁUSULA SEGUNDA ADITAMENTO

2.1. A Companhia e a Securitizadora resolvem aditar a Escritura de Emissão, que passa a vigorar com a redação constante no Anexo A deste Aditamento, para refletir determinadas modificações na estrutura de garantias, a criação das hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep* e da Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep*, e nos Índices Financeiros da Emissão.

2.2. As partes resolvem alterar a redação das Cláusulas 5.17, 5.18, 6.2, 6.3, 6.3.7, 6.4, 6.4.1, 6.5 e 8.1.2.(xxiii) da Escritura de Emissão, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

"5.17. Resgate Antecipado Obrigatório Cash Sweep

5.17.1. Observado o disposto na Cláusula 5.17.1.1 abaixo, e enquanto estiver vigente a Alienação Fiduciária de Quotas Windsor, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures de todas as séries (obrigatoriamente o resgate antecipado deverá abranger a totalidade das Debêntures das oito séries) com as Distribuições (conforme definido abaixo) ("Resgate Antecipado Obrigatório Cash Sweep"), observados os termos e condições abaixo.

5.17.1.1. Somente estará configurada a obrigação de Resgate Antecipado Obrigatório Cash Sweep caso as Distribuições sejam suficientes para o resgate integral da totalidade das Debêntures. Para fins de esclarecimento, caso as Distribuições não sejam suficientes para o resgate integral da totalidade das Debêntures, tais recursos deverão ser aplicados na Amortização Extraordinária Cash Sweep, nos termos da Cláusula 5.18 abaixo.

5.17.2. O Resgate Antecipado Obrigatório Cash Sweep deverá ocorrer mediante envio, pela Emissora, de comunicação individual dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI ("Comunicação de Resgate Antecipado Obrigatório Cash Sweep"), com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da efetiva realização do resgate.

5.17.2.1. Na Comunicação de Resgate Antecipado Obrigatório Cash Sweep deverá constar, no mínimo, as seguintes informações: (i) a data efetiva do

Resgate Antecipado Obrigatório Cash Sweep e pagamento aos Debenturistas, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil, observado que o Resgate Antecipado Obrigatório Cash Sweep deverá ser efetivado até a Data de Aniversário imediatamente subsequente à data do respectivo recebimento das Distribuições; (ii) a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Obrigatório Cash Sweep (conforme definido abaixo); e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório Cash Sweep.

5.17.3. O valor devido à Debenturista a título do Resgate Antecipado Obrigatório Cash Sweep, será correspondente, com relação às Debêntures, ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso e a depender da série, acrescido (i) da Remuneração, calculada pro rata temporis por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório Cash Sweep; e (ii) dos Encargos Moratórios, se houver, sem a incidência de qualquer prêmio ("Valor do Resgate Antecipado Obrigatório Cash Sweep").

5.17.3.1. O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Obrigatório Cash Sweep deverá ser realizado por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, nos termos da Cláusula 5.20 abaixo.

5.17.4. A Comunicação de Resgate Antecipado Obrigatório Cash Sweep será irrevogável e irreatável, e, mediante sua realização, a Emissora estará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Obrigatório Cash Sweep, sob pena de caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático.

5.17.5. Para fins desta Escritura de Emissão, "Distribuições" significa a totalidade dos recursos recebidos pela Emissora por meio de distribuição de lucros, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras remessas de valores à Emissora na qualidade de quotista da Windsor, no mês imediatamente anterior ao mês da data do Resgate Antecipado Obrigatório Cash Sweep ou da Amortização Extraordinária Obrigatória Cash Sweep, conforme aplicável.

5.17.6. O disposto nesta Cláusula 5.17 se aplica apenas enquanto estiver vigente a Alienação Fiduciária de Quotas Windsor, deixando de ser exigível a partir da Data de Vencimento da Alienação Fiduciária de Quotas da Windsor, quando não mais será possível a realização do Resgate Antecipado Obrigatório Cash Sweep.

5.18. Amortização Extraordinária Obrigatória Cash Sweep

5.18.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.17 acima, e enquanto estiver vigente a Alienação Fiduciária de Quotas Windsor, a Emissora deverá amortizar extraordinariamente a totalidade das Debêntures de todas as séries (obrigatoriamente o valor da amortização extraordinária deve ser proporcional em todas as séries) com as Distribuições ("Amortização Extraordinária Obrigatória Cash Sweep"), observados os termos e condições abaixo.

5.18.1.1. A Amortização Extraordinária Obrigatória Cash Sweep abrangerá, proporcionalmente, de forma pro rata entre cada uma das séries das Debêntures, a totalidade das Debêntures e estará, em qualquer hipótese, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso e a depender da série.

5.18.2. A Amortização Extraordinária Obrigatória Cash Sweep deverá ocorrer mediante envio, pela Emissora, de comunicação individual dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI ("Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória Cash Sweep"), com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da efetiva realização da amortização.

5.18.2.1. Na Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória Cash Sweep deverá constar, no mínimo, as seguintes informações: (i) a data efetiva da Amortização Extraordinária Obrigatória Cash Sweep e pagamento aos Debenturistas, que deverá, obrigatoriamente, (a) ser um Dia Útil e (b) no máximo, ser efetivada até a Data de Aniversário imediatamente subsequente ao respectivo recebimento das Distribuições; (ii) a estimativa do Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória Cash Sweep (conforme definido abaixo); e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória Cash Sweep.

5.18.3. O valor devido à Debenturista a título da Amortização Extraordinária Obrigatória Cash Sweep, será correspondente, com relação às Debêntures, à determinada parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso e a depender da série, observado o disposto nas Cláusulas 5.18.1.1 acima, acrescido (i) da Remuneração incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizada, calculada pro rata temporis por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória Cash Sweep; e (ii) dos Encargos Moratórios, se houver, sem a incidência de qualquer prêmio ("Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória Cash Sweep").

5.18.3.1. O Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória Cash Sweep será limitado ao valor das Distribuições e deverá observar o disposto na Cláusula 5.18.1.1 acima. Para fins de verificação do Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória Cash Sweep, a Emissora deverá encaminhar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia do mês subsequente (ou, caso este dia não seja um Dia Útil, no primeiro Dia Útil imediatamente subsequente) (i) o balancete das SPEs; (ii) informações acerca do recebimento pela Emissora de quaisquer recursos oriundos de distribuição de lucros, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras remessas de valores à Emissora na qualidade de quotista das SPEs.

5.18.4. O disposto nesta Cláusula 5.18 se aplica apenas enquanto estiver vigente a Alienação Fiduciária de Quotas Windsor, deixando de ser exigível a partir da Data de Vencimento da Alienação Fiduciária de Quotas da Windsor, quando não mais será possível a realização do Resgate Antecipado Obrigatório Cash Sweep.

[...]

6.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.1. acima, a Companhia ainda poderá optar por constituir, em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, alienação fiduciária (i) de 77.883.802 (setenta e sete milhões, oitocentas e oitenta e três mil, oitocentas e duas) quotas de emissão da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. ("Windsor"), representativas de 32,8% (trinta e dois vírgula oito por cento) do capital social da Windsor, todas de titularidade da Companhia, incluindo todos os lucros, frutos, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, distribuições, dividendos (em dinheiro ou mediante distribuição de novas quotas), juros sobre o capital e todas as demais quantias relativas às quotas a que a Companhia tenha direito ou venha a ter direito, bem como quaisquer montantes ou ativos recebidos ou a serem recebidos ou de outra forma distribuídos e/ou atribuídos à Companhia ("Quotas da Windsor"); e, ainda, (ii) de todas as quotas representativas do capital social da Windsor, de titularidade da Companhia, que substituam ou que sejam somadas às Quotas da Windsor, inclusive àquelas que venham a ser alienadas fiduciariamente à Securitizadora, para fins de cumprimento da Razão de Garantia, ou, ainda, que decorram do desdobramento, grupamento, bonificação, capitalização de lucros ou reservas, fusão, cisão, incorporação, conversão, permutas ou qualquer outro tipo de reorganização societária das Quotas da Windsor ("Quotas Adicionais" e, em conjunto com Quotas da Windsor, "Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente"), nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora, com interveniência e anuência da Windsor ("Contrato de

Alienação Fiduciária de Quotas Windsor” e “Alienação Fiduciária de Quotas Windsor”, respectivamente).

Razão de Garantia e Recomposição

6.3. Razão de Garantia. A partir do dia 15 de novembro de 2021 até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, a soma do valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente para cada uma das séries e de eventuais recursos referentes a Cash Collateral ou Fianças Bancárias (conforme definidos abaixo) deverá representar, a todo tempo, de forma ponderada, os seguintes percentuais sobre o saldo devedor das Debêntures (“Razão de Garantia”):

(i) A partir do dia 15 de novembro de 2021 e até o 15º (décimo quinto) mês contados da Data de Emissão, ou seja, até 13 de dezembro de 2021 (exclusive), a Razão de Garantia deverá ser de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do saldo devedor das Debêntures;

(ii) A partir do 16º (décimo sexto) e até o 18º (décimo oitavo) mês contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de dezembro de 2021 (inclusive) até 11 de março de 2022 (exclusive), a Razão de Garantia deverá ser de, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor das Debêntures; e

(iii) A partir do 18º (décimo oitavo) contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 11 de março de 2022 (inclusive), e até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, a Razão de Garantia deverá ser de, no mínimo, 125% (cento e vinte e cinco por cento) do saldo devedor das Debêntures.

[...]

6.3.7. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.3 acima, caso a Companhia opte por constituir a Alienação Fiduciária de Quotas Windsor, nos termos da Cláusula 6.2 acima, a razão de garantia passará a ser calculada nos termos da Cláusula 6.4 abaixo.

6.4. Razão de Garantia com Alienação Fiduciária de Quotas Windsor. Caso esteja constituída a Alienação Fiduciária de Quotas Windsor, a partir do dia 15 de novembro de 2021 até o dia 1º de dezembro de 2023, ou até a data em que seja implementada substituição integral da Alienação Fiduciária de Quotas Windsor pela Companhia, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Windsor e da Cláusula 6.6 abaixo (“Data de Vencimento da Alienação Fiduciária de Quotas da Windsor”), a soma (a) do valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente para cada uma das séries das Debêntures; (b) de eventuais recursos referentes a Cash Collateral ou

Fianças Bancárias; e/ou (c) das Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente deverá representar, a todo tempo, de forma ponderada, os seguintes percentuais sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, passando esses percentuais a serem considerados como a "Razão de Garantia" para fins desta Emissão dentro do mencionado período:

(i) A partir do dia 15 de novembro de 2021 e até o 15º (décimo quinto) mês contados da Data de Emissão, ou seja, até 13 de dezembro de 2021 (exclusive), a Razão de Garantia deverá ser de, no mínimo, 150% (cento e cinquenta por cento) sobre 75% (setenta e cinco por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures; e

(ii) A partir do 16º (décimo sexto) mês contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de dezembro de 2021 (inclusive), e até a Data de Vencimento da Alienação Fiduciária de Quotas da Windsor, a Razão de Garantia deverá ser de, no mínimo, 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures.

6.4.1. Para fins desta Cláusula 6.4:

(i) O valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente para fins de verificação da Razão de Garantia será calculado na forma da Cláusula 6.3.4 acima;

(ii) O valor das Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente será considerado com base no calculado nos termos do Anexo XI desta Escritura de Emissão, sendo certo que tal valor estará limitado ao múltiplo de 1,55 (um vírgula cinquenta e cinco) vezes o valor contábil das Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente, atualizado semestralmente conforme item (iii) abaixo.

(iii) O valor contábil das Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente para fins de verificação do limite indicado no item (ii) acima será verificado semestralmente pela Securitizadora, com base no patrimônio líquido (net asset value) apurado por meio dos balancetes auditados atualizados da Companhia, a serem disponibilizados pela Companhia à Securitizadora nas datas de 31 de março de cada ano, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro do ano anterior, e 30 de setembro de cada ano, referente ao período de 6 meses encerrado em 30 de junho.

6.5. Recomposição da Razão de Garantia. *Caso, a qualquer tempo, seja constatada a incidência de qualquer evento que comprovadamente deteriore ou afete os Imóveis Alienados Fiduciariamente e/ou as Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente de modo a se tornarem inábeis, impróprios, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o fiel, integral e pontual*

pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI deverá notificar a Emissora para que esta recomponha a Razão de Garantia, o que deverá ser realizado pela Emissora, nos seguintes prazos:

(i) caso os bens escolhidos pela Emissora para recomposição da Razão de Garantia sejam novas quotas de emissão da Windsor, em adição ao percentual indicado na Cláusula 6.2 acima, prazo de até 30 (trinta) dias contado do recebimento da referida notificação, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula 6.6 abaixo.

(ii) caso os bens escolhidos pela Emissora para recomposição da Razão de Garantia sejam as demais Garantias Reais previstas nesta Escritura, prazo de até 90 (noventa) dias contado do recebimento da referida notificação, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula 6.6 abaixo.

[...]

8.1.2. [...]

(xxiii) não observância, pela Emissora de qualquer dos índices e limites financeiros indicados a seguir ("Índices Financeiros"), a serem apurados pela Emissora, e verificados trimestralmente pela Debenturista com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do seu recebimento conforme previsto nos incisos (i) e (ii) da Cláusula 9.1 abaixo, a partir das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2020 (inclusive): a divisão entre: (1) a Dívida Líquida sobre (2) Patrimônio Líquido, que deverá ser inferior a 0,70 (sete décimos), até 30 de setembro de 2021, e inferior a 0,85 (oitenta e cinco centésimos), a partir de 1º de outubro de 2021."

2.3. Tendo em vista as alterações promovidas nos termos da Cláusula 2.2 acima, as Partes realizam outros ajustes pontuais e não materiais ao longo da Escritura de Emissão, para refletir a nova estrutura de garantias, conforme versão consolidada constante no Anexo A deste Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA REGISTRO DO ADITAMENTO

3.1. O presente Terceiro Aditamento será arquivado pela Companhia na JUCESP, de acordo com o inciso II e o parágrafo 3º do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações, observado o disposto na Cláusula 2.3 da Escritura de Emissão.

CLÁUSULA QUARTA
RATIFICAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES DA ESCRITURA DE EMISSÃO

4.1. Todos os termos e condições da Escritura de Emissão que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Terceiro Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

4.2. Observados os ajustes expressamente acordados neste Terceiro Aditamento, as Partes reconhecem que as disposições do presente Terceiro Aditamento não alteram, ampliam, reduzem ou invalidam aquelas constantes na Escritura de Emissão, de modo que a Escritura de Emissão permanece integralmente vigente, ressalvado o disposto neste Terceiro Aditamento, assim como os direitos e obrigações dele decorrentes, os quais deverão ser observados e cumpridos pelas Partes em sua totalidade.

4.3. A Companhia, neste ato, expressamente ratifica e reafirma todas as declarações e obrigações por ela assumida nos termos da Escritura de Emissão, que não tenham sido expressamente alteradas pelo presente Terceiro Aditamento.

CLÁUSULA QUINTA
DISPOSIÇÕES GERAIS

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

5.2. O presente Terceiro Aditamento é parte de uma Operação de Securitização (conforme definido na Escritura de Emissão), e é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

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

5.4. As partes reconhecem este Terceiro Aditamento e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

5.5. Assinatura: As Partes concordam que este Terceiro Aditamento, bem poderá ser assinado digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019,

bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

CLÁUSULA SEXTA LEGISLAÇÃO E FORO

6.1. Este Terceiro Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

6.2. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Terceiro Aditamento.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam as Partes o presente Terceiro Aditamento, em 3 (três) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 21 de outubro de 2021.

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.]

[Página de assinaturas 1/2 do Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 9ª (Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, em 8 (Oito) Séries, Para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.]

TECNISA S.A.

Nome: Alexandre Firmo Mangabeira
Albernaz

Cargo: Diretor

Nome: Flavio Vidigal de CAPUA

Cargo: Diretor

Nome: Fabio Villas Bôas

Cargo: Diretor

[Página de assinaturas 2/2 do Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 9ª (Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, em 8 (Oito) Séries, Para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.]

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Bruno Ricardo Mancini Rovella

Cargo: Procurador

Nome: Rodrigo Raineri Floriano

Cargo: Procurador

TESTEMUNHAS

1. _____

Nome: Gabriel Takashi Maeda

CPF: 350.857.778-32

RG:

2. _____

Nome: Ana Lucia Urbano

CPF: 176.650.128-17

RG:

ANEXO A

CONSOLIDAÇÃO DA ESCRITURA DE EMISSÃO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 9ª (NONA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL REAL, EM 8 (OITO) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA TECNISA S.A.

Pelo presente "*Instrumento Particular de Escritura da 9ª (Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, em 8 (oito) Séries, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.*" ("Escritura de Emissão"), as partes abaixo qualificadas:

na qualidade de emissora das Debêntures (conforme definido abaixo) objeto desta Escritura de Emissão:

TECNISA S.A., sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 20435, categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502S, Parque Industrial Tomas Edson, CEP 01140-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.065.557/0001-12 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("Junta Comercial") sob o NIRE 35.300.331.613, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora"); e

na qualidade de debenturista:

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Debenturista" ou "Securitizadora");

(sendo a Emissora e a Debenturista doravante designados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte")

CLÁUSULA PRIMEIRA – AUTORIZAÇÕES

1.1. A presente Escritura de Emissão é celebrada pela Emissora com base nas deliberações da reunião do conselho de administração da Emissora realizada em 09 de setembro de 2020 ("RCA Emissora"), na qual foram aprovadas, entre outras matérias: **(i)** a realização da 9ª (nona) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional real, em 8 (oito) séries, para colocação privada, da Emissora ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), bem como seus respectivos termos e condições; e **(ii)** a autorização à diretoria da Emissora para praticar

todos os atos e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão, incluindo, mas não se limitando à celebração desta Escritura de Emissão e/ou seus respectivos eventuais aditamentos que se façam necessários de tempos em tempos, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

CLÁUSULA SEGUNDA – REQUISITOS

2.1. Ausência de Registro na CVM, na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA e na B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão

2.1.1. A Emissão não será objeto de registro na CVM, na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") ou na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"), uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem **(i)** a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou **(ii)** qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

2.2. Arquivamento na Junta Comercial e Publicação da ata da RCA Emissora

2.2.1. Nos termos do artigo 62, inciso I e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, a ata da RCA Emissora será arquivada na Junta Comercial e publicada no **(i)** Diário Oficial do Estado de São Paulo ("Diário Oficial"), e **(ii)** no jornal "Folha de São Paulo".

2.2.1.1. A ata da RCA Emissora deverá ser protocolada para arquivamento na Junta Comercial no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data em que se verificar o regular funcionamento da Junta Comercial, em atendimento ao Decreto nº 64.879, de 20 de março de 2020, do Estado de São Paulo ("Decreto 64.879") e observado o disposto na Medida Provisória nº 931, de 30 de março de 2020 ("Medida Provisória 931").

2.2.1.2. No caso de apresentação de eventuais exigências pela Junta Comercial durante o processo de registro da ata da RCA Emissora, a Emissora obriga-se e compromete-se a cumprir tempestivamente as referidas exigências, envidando seus melhores esforços para que tal cumprimento tempestivo ocorra da forma mais célere e eficaz possível.

2.2.1.3. A Emissora deverá entregar à Debenturista e à **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante dos CRI (conforme definido abaixo) ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário dos CRI"), 1 (uma) cópia simples digital (formato pdf) da ata da RCA Emissora devidamente arquivada na Junta Comercial, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contado da data da sua disponibilização pela Junta Comercial.

2.3. Inscrição desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos

2.3.1. A presente Escritura de Emissão, e seus eventuais aditamentos, serão inscritos na Junta Comercial, conforme disposto no artigo 62, inciso II e parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações.

2.3.1.1. A Emissora deverá **(i)** protocolar a presente Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos para inscrição na Junta Comercial no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data da sua respectiva assinatura; e **(ii)** obter a inscrição da presente Escritura de Emissão e/ou seus eventuais aditamentos na Junta Comercial, no prazo de até 1 (um) ano contado do seu respectivo protocolo.

2.3.1.2. No caso de apresentação de eventuais exigências pela Junta Comercial durante o processo de inscrição da Escritura de Emissão e/ou seus eventuais aditamentos, a Emissora obriga-se e compromete-se a cumprir tempestivamente as referidas exigências, envidando seus melhores esforços para que tal cumprimento tempestivo ocorra da forma mais célere e eficaz possível.

2.3.1.3. A Emissora deverá entregar 1 (uma) via original à Debenturista e 1 (uma) cópia simples digital (formato pdf) ao Agente Fiduciário dos CRI, desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos devidamente inscritos na Junta Comercial, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data da sua disponibilização pela Junta Comercial.

2.4. Registro do “Livro de Registro de Debêntures Nominativas”

2.4.1. Será devidamente arquivado e registrado na Junta Comercial o “*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*” da Emissora, no qual serão anotadas as condições essenciais da Emissão e das Debêntures, nos termos do parágrafo 4º do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações (“Livro de Registro”).

2.4.2. A Emissora deverá, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data de assinatura desta Escritura de Emissão, enviar à Debenturista 1 (uma) cópia autenticada e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia simples digital (formato pdf), do Livro de Registro comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da Debenturista.

2.5. Constituição das Garantias

2.5.1. A Alienação Fiduciária de Quotas e a Alienação Fiduciária de Quotas Windsor serão constituídas nos prazos e nas condições previstas na Cláusula 6.1 e 6.2 desta Escritura, respectivamente, mediante **(i)** registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Windsor, conforme o caso, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“RTD Competente”); e **(ii)** protocolo na Junta Comercial da alteração do contrato social da(s) SPE(s) cujas Quotas forem objeto de Alienação Fiduciária e da Windsor, conforme o caso, contendo a averbação da Alienação Fiduciária de Quotas e da Alienação

Fiduciária de Quotas Windsor, com o posterior registro de acordo com as condições, prazos e procedimentos a serem estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Windsor, conforme o caso.

2.5.2. A Alienação Fiduciária de Imóveis será constituída nos prazos e nas condições previstas na Cláusula 6.1 desta Escritura, mediante prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis nas matrículas dos respectivos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, de acordo com as condições, prazos e procedimentos a serem estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

2.5.3. A Cessão Fiduciária de Sobejo será constituída nos prazos e nas condições previstas na Cláusula 6.1 desta Escritura, mediante registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Sobejo no RTD Competente.

2.6. Registro para Negociação

2.6.1. As Debêntures não serão depositadas ou registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação na B3 ou em qualquer mercado organizado.

CLÁUSULA TERCEIRA – OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

3.1. Em conformidade com seu estatuto social, a Emissora tem como objeto social **(i)** a incorporação, a compra e a venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, a locação e administração de bens imóveis, a construção de imóveis e a prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário; e **(ii)** a participação em outras sociedades, empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

CLÁUSULA QUARTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1. Os recursos oriundos da integralização das Debêntures serão destinados para financiamento de construção imobiliária desenvolvida nos imóveis identificados no Anexo I desta Escritura de Emissão ("Imóveis Lastro"), observado a proporção dos recursos oriundos da presente Emissão a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro e o cronograma indicativo da destinação dos recursos, conforme previsto no Anexo I e no Anexo III desta Escritura de Emissão, respectivamente, incluindo custos, despesas vinculadas e atinentes direta e indiretamente aos Empreendimentos, sendo estes custos e despesas relativas à aquisição, construção, reforma e/ou expansão dos Empreendimentos, de forma direta ou indireta por meio das sociedades por ela controladas identificadas no Anexo I desta Escritura de Emissão ("SPEs"), na forma prevista na Cláusula 4.1 abaixo.

4.2. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão ser transferidos pela Emissora para qualquer das SPEs até a Data de Vencimento, por meio de aumento de capital social e/ou adiantamento para futuro aumento de capital ("AFAC"), com o

objetivo de cumprir com a destinação de recursos prevista na Cláusula 4.1 acima, sendo certo que os recursos transferidos para as SPEs serão aplicados nos empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos pelas SPE nos Imóveis Lastro de sua propriedade ("Empreendimentos"), conforme o cronograma indicativo de alocação de recursos previsto no Anexo III deste instrumento, observado o disposto abaixo.

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

4.2.2. A presente Escritura de Emissão poderá ser objeto de aditamento, sem necessidade de assembleia geral de Titulares dos CRI, para fins de atualização da relação dos Empreendimentos, da porcentagem destinada a referidos Empreendimentos, e/ou do cronograma indicativo. Para os fins desta Cláusula eventuais novos Empreendimentos a serem incluídos no Anexo I, deverão respeitar os seguintes critérios mínimos, sendo certo que a Securitizadora será responsável por verificá-los: (i) devem ser de propriedade da Emissora e/ou de alguma Afiliada; (ii) as respectivas matrículas devem ser apresentadas à Debenturista e ao Agente Fiduciário para implementação da inclusão no referido anexo; e (iii) devem ter finalidade habitacional.

4.2.3. Para fins desta Escritura de Emissão, "Afiliada" significa qualquer sociedade que seja controlada pela Emissora e/ou pelas SPEs, ou seja controlada, direta ou indiretamente, pelo controlador da Emissora e/ou das SPEs.

4.3. A Emissora deverá prestar contas à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre a destinação dos recursos oriundos da presente Emissão: **(i)** semestralmente, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Data de Emissão ("Período de Verificação"), por meio do envio de relatório substancialmente na forma do Anexo IV desta Escritura de Emissão ("Relatório de Verificação"), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado a cada Imóvel Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado dos Documentos Comprobatórios (conforme definido abaixo); **(ii)** observado o disposto na Cláusula 4.4 abaixo, na data em que ocorrer o vencimento (ordinário ou antecipado) e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures, por meio do envio de Relatório de Verificação, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado a cada Imóvel Lastro durante o período entre o término do Período de Verificação imediatamente anterior (exclusive) e a data do referido vencimento e/ou resgate (inclusive); e **(iii)** sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI, em razão do questionamento de qualquer órgão

regulador e/ou fiscalizador ou autoridade governamental, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data da referida solicitação ou em prazo inferior conforme necessário para atender a determinação do órgão regulador e/ou fiscalizador ou da autoridade governamental.

4.3.1. A Emissora prestará contas à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio da apresentação do Relatório de Verificação, acompanhado **(i)** das cópias dos documentos que demonstrem a aquisição dos Imóveis Lastro objeto da destinação; **(ii)** dos documentos relevante, necessários à verificação da transferência dos recursos pela Emissora para qualquer das SPEs nos termos previstos na Cláusula 4.1 acima; e **(iii)** dos cronogramas físico-financeiro e dos relatórios de medição de obras dos Imóveis Lastro referente ao Período de Verificação imediatamente anterior ("Cronograma Físico-Financeiro" e "Relatório de Obras", respectivamente), quando aplicável, acompanhado dos demais documentos que a Emissora julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos da presente Emissão pelo Agente Fiduciário dos CRI ("Documentos Comprobatórios").

4.3.2. Independentemente do disposto acima, o Agente Fiduciário dos CRI ou a Securitizadora, individualmente, poderá solicitar, sempre que julgar necessário e desde que de forma razoavelmente justificada, documentos comprobatórios adicionais da destinação dos recursos para os Imóveis Lastro, os quais deverão ser apresentados pela Emissora, por meio eletrônico, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data do recebimento pela Emissora da referida solicitação ou em prazo inferior conforme necessário para atendimento de solicitação realizada do órgão regulador e/ou fiscalizador ou da autoridade governamental.

4.3.3. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos oriundos da presente Emissão, nos termos desta Escritura de Emissão.

4.3.4. A Emissora será responsável pela veracidade dos Documentos Comprobatórios encaminhados ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

4.3.5. O Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula Quarta em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, sendo certo que o disposto acima não se aplica em caso da solicitação prevista no inciso (iii) da Cláusula 4.3 acima, devendo a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI apresentar à Emissora evidência do questionamento feito pelo respectivo órgão regulador e/ou fiscalizador ou autoridade governamental.

4.3.6. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o

acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Emissora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios, sendo os custos de eventual contratação arcados pelo Patrimônio Separado mediante prévia aprovação dos Titulares de CRI.

4.3.7. O Agente Fiduciário dos CRI **(i)** será responsável por verificar, com base no Relatório de Verificação e nos Documentos Comprobatórios, o cumprimento, pela Emissora, da efetiva destinação dos recursos oriundos da presente Emissão nos termos previstos nesta Cláusula Quarta; e **(ii)** se compromete a envidar seus melhores esforços para obter e solicitar a documentação necessária a fim de proceder com a referida verificação.

4.4. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado ou do resgate antecipado total das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, os recursos oriundos da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula Quarta, até **(i)** a data de vencimento original dos CRI, conforme definida no Termo de Securitização, ainda que na hipótese de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures; ou **(ii)** a data em que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro.

4.4.1. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da presente Emissão, nos termos desta Escritura de Emissão, o que será verificado conforme a Cláusula 4.3.7 acima, a Emissora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata esta Cláusula Quarta assim como o Agente Fiduciário dos CRI ficará desobrigado com relação a verificação de que trata esta Cláusula Quarta, salvo mediante solicitação emitida por órgão regulador, ou quando necessário ao cumprimento de eventual questionamento de autoridade competente.

4.5. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da presente Emissão de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula Quarta, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Debenturista, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Nominal Unitário da totalidade das Debêntures, acrescido **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver.

CLÁUSULA QUINTA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

5.1. Número da Emissão

5.1.1. A presente Emissão representa a 9ª (nona) emissão de debêntures da Emissora.

5.2. Número de Séries

5.2.1. A Emissão será realizada em 8 (oito) séries.

5.3. Valor Total da Emissão

5.3.1. O valor total da Emissão será de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Valor Total da Emissão") na Data de Emissão (conforme definido abaixo) sendo (i) R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para as debêntures da primeira série ("Valor da Primeira Série"); (ii) R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) para as debêntures da segunda série ("Valor da Segunda Série"); (iii) R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para as debêntures da terceira série ("Valor da Terceira Série"); (iv) R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais) para as debêntures da quarta série ("Valor da Quarta Série"); (v) R\$ 14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais) para as debêntures da quinta série ("Valor da Quinta Série"); (vi) R\$ 15.422.000,00 (quinze milhões, quatrocentos e vinte e dois mil reais) para as debêntures da sexta série ("Valor da Sexta Série"); (vii) R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais) para as debêntures da sétima série ("Valor da Sétima Série"); e (viii) R\$ 13.578.000,00 (treze milhões, quinhentos e setenta e oito mil reais) para as debêntures da oitava série ("Valor da Oitava Série").

5.4. Quantidade de Debêntures

5.4.1. Serão emitidas no total 100.000 (cem mil) Debêntures, sendo (i) 5.000 (cinco mil) debêntures da primeira série ("Debentures da Primeira Série"); (ii) 10.000 (dez mil) debêntures da segunda série ("Debentures da Segunda Série"); (iii) 15.000 (quinze mil) debêntures da terceira série ("Debentures da Terceira Série"); (iv) 13.500 (treze mil e quinhentas) debêntures da quarta série ("Debentures da Quarta Série"); (v) 14.500 (quatorze mil e quinhentas) debêntures da quinta série ("Debentures da Quinta Série"); (vi) 15.422 (quinze mil, quatrocentos e vinte e duas) debêntures da sexta série ("Debentures da Sexta Série"); (vii) 13.000 (treze mil) debêntures da sétima série ("Debentures da Sétima Série"); e (viii) 13.578 (treze mil, quinhentas e setenta e oito) debêntures da oitava série ("Debentures da Oitava Série").

5.5. Data de Emissão

5.5.1. Para os fins e efeitos legais desta Escritura de Emissão, a data de emissão das Debêntures será o dia 11 de setembro de 2020 ("Data de Emissão").

5.6. Conversibilidade

5.6.1. As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

5.7. Espécie

5.7.1. As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures deverão contar com garantias adicionais reais, tendo em vista a constituição futura de Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas Windsor e de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme descrita na Cláusula Sexta abaixo.

5.8. Forma e Comprovação de Titularidade das Debêntures

5.8.1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem a emissão de certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no Livro de Registro e/ou pelo respectivo Boletim de Subscrição (conforme definido abaixo).

5.9. Prazo e Data de Vencimento

5.9.1. As Debêntures terão prazo de 2.007 (dois mil e sete) dias corridos contado da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de março de 2026 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.

5.10. Valor Nominal Unitário

5.10.1. O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário"). O Valor Nominal Unitário poderá ser acrescido de ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada data de integralização, utilizando-se 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

5.11. Subscrição, Integralização, Forma de Pagamento e Preço de Integralização

5.11.1. As Debêntures serão subscritas e integralizadas **(i)** pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo), ou **(ii)** em caso de integralização das Debêntures após a primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"), em ambos os casos, observado o disposto nas Cláusulas 5.11.1.1 e 5.11.1.2 abaixo, e após o atendimento das Condições Precedentes (conforme definido abaixo) nos termos da Cláusula 5.11.2 abaixo.

5.11.1.1. O Preço de Integralização será pago pela Debenturista à Emissora à vista, em moeda corrente nacional, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED, na

conta corrente nº 51043-7, agência nº 0845 do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora, a qual será indicada no Boletim de Subscrição.

5.11.1.2. Serão retidos e descontados do Preço de Integralização os valores correspondentes às Despesas Iniciais (conforme definido abaixo), no montante de R\$ 121.931,04 (cento e vinte e um mil, novecentos e trinta e um reais e quatro centavos); (b) Fundo de Despesas, no montante de R\$ 87.140,95 (oitenta e sete mil, cento e quarenta reais e noventa e cinco centavos); (c) Fundo de Reservas no montante de R\$ 951.076,14 (novecentos e cinquenta e um mil, setenta e seis reais e quatorze centavos), nos termos da Cláusula 5.28.2 abaixo; e (d) eventual ágio ou deságio na oferta.

5.11.2. As Debêntures tornar-se-ão subscritas pela Debenturista mediante a assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, na forma do Anexo V desta Escritura de Emissão ("Boletim de Subscrição"). Nos termos definidos no Boletim de Subscrição, as Debêntures serão integralizadas nas datas e na medida em que os CRI (conforme definido abaixo) forem integralizados ("Data de Integralização"), após o cumprimento cumulativo das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

- (i) assinatura da RCA Emissora e apresentação da mesma para registro perante a Junta Comercial, com o envio do respectivo comprovante de protocolo à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.2 acima;
- (ii) recebimento, pela Securitizadora, de **(a)** cópia simples digital (formato pdf) do Boletim de Subscrição devidamente assinado pela Emissora; e **(b)** de cópia autenticada do Livro de Registro;
- (iii) emissão, subscrição e integralização dos CRI, restando aberta a possibilidade de distribuição inferior à totalidade dos CRI, sem definição de volume mínimo, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (iv) aprovação do cadastro dos Titulares dos CRI pela Securitizadora, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (v) conclusão satisfatória do processo auditoria jurídica necessário à realização da presente Emissão;
- (vi) cumprimento das condições precedentes previstas no "*Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, Sob Regime de Melhores Esforços, de Créditos Imobiliários da 319ª (Trecentésima Décima Nona) Série e da 320ª (Trecentésima Vigésima) Série da 1ª (Primeira) Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre a

Securizadora, e a Emissora (“Contrato de Distribuição”);

- (vii) obtenção pela Emissora de todas as aprovações societárias, regulatórias e de terceiros, conforme aplicáveis, necessárias para a realização da Emissão;
- (viii) não alteração do controle societário, direto ou indireto, da Emissora;
- (ix) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Emissora condição fundamental de funcionamento;
- (x) não ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo); e
- (xi) entrega à Securizadora **(a)** das vias físicas ou eletrônicas de todos os Documentos da Securitização assinados, conforme aplicável (com exceção da Alienação Fiduciária de Imóveis, da Alienação Fiduciária de Quotas, da Alienação Fiduciária de Quotas Windsor e da Cessão Fiduciária de Sobejo, que permanecerão na forma de minutas anexas à presente Escritura até sua constituição nos prazos previstos nesta Escritura); e **(b)** da *legal opinion* do assessor legal da Emissão e da emissão dos CRI em termos satisfatórios à Securizadora.

5.11.2.1. Caso as Condições Precedentes não sejam integralmente cumpridas no prazo de até 60 (sessenta) dias contado da Data de Emissão, a Securizadora não ficará obrigada a integralizar, total ou parcialmente, as Debêntures, tornando-se rescindida sem efeito a Escritura de Emissão, e retornando as Partes ao *status quo ante*, ressalvada a obrigação da Emissora de, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do recebimento de notificação da Securizadora neste sentido, pagar ou reembolsar, conforme o caso, a Securizadora e os demais prestadores de serviços de todas as despesas incorridas até a data da rescisão.

5.11.3. A integralização das Debentures será realizada pela Debenturista, na data em que se iniciar a integralização dos CRI, caso a integralização total seja realizada até às 16:00 horas (inclusive). Na hipótese de a integralização dos CRI ser realizada após as 16:00 horas a integralização das Debentures será realizada no Dia Útil imediatamente subsequente, sem qualquer tipo de juros, multa ou acréscimos de qualquer natureza.

5.11.3.1. Nos termos do Termo de Securitização, caso seja transcorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da Data de Emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) sem que haja a distribuição da totalidade dos CRI, e seja realizado o cancelamento dos CRI não distribuídos, com o consequente aditamento do Termo de Securitização, as Partes deverão (i) aditar esta Escritura para refletir o valor total definitivo da Emissão e a quantidade de Debêntures efetivamente integralizada; e (ii) cancelar as Debêntures não distribuídas.

5.11.4. A Emissora deverá entregar à Instituição Custodiante, no prazo de até 3

(três) Dias Úteis contado da data da subscrição e integralização das Debêntures, 1 (uma) cópia simples de cada um dos Boletins de Subscrição devidamente assinados.

5.12. Repactuação Programada

5.12.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

5.13. Atualização Monetária das Debêntures

5.13.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, das Debêntures da Segunda Série, das Debêntures da Terceira Série, Debêntures da Quarta Série, das Debêntures da Quinta Série e das Debêntures da Sexta Série não será atualizado monetariamente. Já o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Sétima Série e das Debêntures da Oitava Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente ("Atualização Monetária") a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Sétima Série ou das Debêntures da Oitava Série, conforme o caso, até a integral liquidação das Debêntures da Sétima Série e das Debêntures da Oitava Série pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Sétima Série e das Debêntures da Oitava Série, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde,

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

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, após incorporação de juros e atualização monetária a cada período, ou pagamento de amortização, se houver, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-2}} \right)^{\frac{dup}{dit}} \right]$$

onde:

n = Número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo “ n ” um número inteiro;

NI_k = Valor do número-índice do IPCA divulgado 2 (dois) meses antes da Data de Aniversário (conforme abaixo definido);

NI_{k-2} = Valor do número-índice do IPCA divulgado 2 (dois) meses antes do mês “ k ”;

dup = Número de Dias Úteis existentes entre: **(i)** a primeira Data de Integralização para a primeira atualização monetária; ou **(ii)** a Data de Aniversário imediatamente anterior, para as demais atualizações monetárias, e a data de cálculo, sendo “ dup ” um número inteiro observado o ajuste necessário decorrente do prêmio do primeiro período descrito abaixo; e

dut = número de Dias Úteis existentes entre: **(i)** a primeira Data de Integralização e a próxima Data de Aniversário, para a primeira atualização monetária; e **(ii)** a Data de Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário, para as demais atualizações monetárias, sendo “ dut ” um número inteiro.

Observações:

- (i)** O fator resultante da expressão abaixo descrita é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento:

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

- (ii)** o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (iii)** a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor sem necessidade de ajuste à esta Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade;
- (iv)** considera-se como “Data de Aniversário” todo dia 11 (onze) de cada mês;
- (v)** considera-se como mês de atualização, o período compreendido entre 2 (duas) Datas de Aniversário consecutivas;
- (vi)** excepcionalmente, na data do primeiro pagamento de Remuneração das Debêntures da Sétima Série e das Debêntures da Oitava Série, qual seja 11 de janeiro de 2021, será devido um prêmio de Atualização Monetária e Remuneração obtido a partir do produtório da variação percentual acumulada do número-índice do IPCA de 2 (dois) Dias Úteis antes da primeira Data de Integralização. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo

com as regras de apuração do fator resultante do produtório da variação percentual acumulada do número-índice do IPCA e do cálculo da Remuneração dispostos nesta Escritura de Emissão, sendo que, exclusivamente para o cálculo deste prêmio, deve-se considerar um acréscimo no "dup" equivalente a 2 (dois) Dias Úteis;

- (vii)** o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e
- (viii)** excepcionalmente, para o primeiro período de cálculo da Remuneração e da Atualização Monetária, deve se considerar 2 (dois) Dias Úteis adicionais ao "DP" e "dup" respectivamente.

5.13.2. Observado o disposto na Cláusula 5.13.3 abaixo, no caso de indisponibilidade do IPCA por prazo superior a 10 (dez) dias contado da data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de extinção ou inaplicabilidade do IPCA por disposição legal ou determinação judicial, será utilizado, em sua substituição, seu substituto legal. Na falta do substituto legal, a Debenturista deverá, no prazo de até 4 (quatro) Dias Úteis contado do respectivo evento ou do fim do prazo de 10 (dez) dias mencionado acima, convocar assembleia geral dos Titulares dos CRI, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, na Lei das Sociedades por Ações e nos Termos de Securitização, para escolha de novo índice. Caso **(i)** não haja acordo entre os Titulares dos CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, a Emissora e a Debenturista em relação ao novo índice a ser utilizado; ou **(ii)** não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira ou segunda convocações da assembleia geral dos Titulares dos CRI, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures **(a)** no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data da realização da respectiva assembleia geral dos Titulares dos CRI, ou contado da data em que referida assembleia geral dos Titulares dos CRI deveria ter ocorrido; ou **(b)** na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro. Nesta hipótese, será utilizada para cálculo do fator "C" da Atualização Monetária das Debêntures a serem resgatadas a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.

5.13.3. Caso o IPCA venha a ser divulgado, apurado ou volte a ser aplicável às Debêntures antes da realização da assembleia geral dos Titulares dos CRI na Cláusula 5.14.3.1 acima, a referida assembleia geral não será mais realizada e o IPCA então divulgado, a partir da respectiva data de referência, será utilizado para apuração do fator "C" no cálculo da Atualização Monetária, não sendo devida nenhuma compensação entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável inicialmente.

5.14. Remuneração das Debêntures

5.14.1. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das

Debêntures da Primeira Série, das Debêntures da Segunda Série, das Debêntures da Terceira Série, das Debêntures da Quarta Série, das Debêntures da Quinta Série e das Debêntures da Sexta Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over* extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Sobretaxa” e, em conjunto com a Taxa DI, “Remuneração Séries 1 a 6”).

5.14.1.1. A Remuneração Séries 1 a 6 será calculada sob o regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento de Remuneração (conforme abaixo definida) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula

$$J = VNe \times (Fator Juros - 1)$$

Onde:

J = valor unitário da Remuneração Séries 1 a 6 acumulada no Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

FatorJuros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\mathbf{Fator Juros = (FatorDI \times Fator Spread)}$$

Sendo que:

Fator DI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado da data de início do Período de Capitalização (inclusive), até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

Onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n"; e

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

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$FatorSpread = \left\{ \left[\left(\frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}} \right] \right\}$$

Sendo que:

Spread = 3,7500 informado com 4 (quatro) casas decimais; e

n = número de Dias Úteis entre a data de início do Período de Capitalização (inclusive) até a data de cálculo (exclusive), e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro.

Observações:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;
- (ii) O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ diários, sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (v) O fator resultante da expressão (Fator DI x FatorSpread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.
- (vi) Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração Séries 1 a 6 no dia 25, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 23, considerando que os dias decorridos entre os dias 23, 24 e 25 são todos Dias Úteis.

5.14.2. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Sétima Série ou das Debêntures da Oitava Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 5,32% (cinco inteiros e trinta e dois centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração Séries 7 e 8" e, quando em conjunto com Remuneração Séries 1 a 6, simplesmente "Remuneração").

5.14.2.1. A Remuneração Séries 7 e 8 será calculada sob o regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (Fator Juros - 1)$$

Onde:

J= valor unitário da Remuneração Séries 7 e 8 devida, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

$$FatorJuros = (1 + Taxa)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

Taxa = 5,3236% (cinco inteiros e três mil duzentos e trinta e seis milésimos por cento);

DP = número de Dias Úteis entre: **(i)** a primeira Data de Integralização, para o primeiro Período de Capitalização; ou **(ii)** a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, para os demais Períodos de

Capitalização, até a data do efetivo pagamento, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

5.14.3. Define-se "Período de Capitalização" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

5.14.3.1. No caso de extinção, ausência de apuração e/ou divulgação por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures por proibição legal, será utilizado, em sua substituição, seu substituto legal. Em caso de ausência ou impossibilidade de aplicação do substituto legal da Taxa DI, o Agente Fiduciário deverá, no prazo máximo de 4 (quatro) Dias Úteis a contar da data do término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial quanto à aplicação da Taxa DI, conforme o caso, convocar a Assembleia Geral de Debenturistas (no modo e prazos estipulados na nesta Escritura de Emissão, no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações) e no Termo de Securitização, para a deliberação, em comum acordo com a Emissora, do novo parâmetro a ser utilizado para fins de cálculo da Remuneração Séries 1 a 6 que será aplicado.

5.14.3.2. Caso **(i)** não haja acordo entre os Titulares dos CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, a Emissora e a Debenturista em relação ao novo índice a ser utilizado; ou **(ii)** não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira ou segunda convocações da assembleia geral dos Titulares dos CRI, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures **(a)** no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data da realização da respectiva assembleia geral dos Titulares dos CRI, ou contado da data em que referida assembleia geral dos Titulares dos CRI deveria ter ocorrido; ou **(b)** na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida até a data do seu efetivo resgate, calculado *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração com relação às Debêntures a serem resgatadas, será utilizado para a apuração de TDI_k o valor da última Taxa DI divulgada oficialmente, observadas ainda as demais

disposições previstas nesta Cláusula 5.14.3.1 e seguintes desta Escritura de Emissão para fins de cálculo da Remuneração.

5.14.3.3. Não obstante o disposto acima, caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas, esta não será mais realizada e a Taxa DI então divulgada, a partir da respectiva data de referência, será utilizada para o cálculo da Remuneração Séries 1 a 6.

5.15. Pagamento da Remuneração das Debêntures

5.15.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, a Remuneração será paga mensalmente nas datas indicadas no Anexo VI desta Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de outubro de 2020 e o último, na Data de Vencimento (cada uma, uma "Data de Pagamento de Remuneração").

5.16. Amortização Programada das Debêntures

5.16.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado ou resgate antecipado, ou ainda da amortização extraordinária das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário será amortizado em cada uma das datas de amortização, conforme tabelas previstas no Anexo VI desta Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento, calculado nos termos da fórmula abaixo, cujo resultado será apurado pela Debenturista:

$$A_{ai} = VNa \times Tai$$

onde:

A_{ai} = valor unitário da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Tai = taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo VI desta Escritura de Emissão.

5.16.2. Observado o disposto no Termo de Securitização, a Debenturista terá o prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do recebimento dos valores decorrentes dos pagamentos da amortização das Debêntures e da Remuneração, nos termos das

Cláusulas 5.15 e 5.16 acima, para efetuar os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI.

5.17. Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep*

5.17.1. Observado o disposto na Cláusula 5.17.1.1 abaixo, e enquanto estiver vigente a Alienação Fiduciária de Quotas Windsor, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures de todas as séries (obrigatoriamente o resgate antecipado deverá abranger a totalidade das Debêntures das oito séries) com as Distribuições (conforme definido abaixo) ("Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep*"), observados os termos e condições abaixo.

5.17.1.1. Somente estará configurada a obrigação de Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep* caso as Distribuições sejam suficientes para o resgate integral da totalidade das Debêntures. Para fins de esclarecimento, caso as Distribuições não sejam suficientes para o resgate integral da totalidade das Debêntures, tais recursos deverão ser aplicados na Amortização Extraordinária *Cash Sweep*, nos termos da Cláusula 5.18 abaixo.

5.17.2. O Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep* deverá ocorrer mediante envio, pela Emissora, de comunicação individual dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI ("Comunicação de Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep*"), com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da efetiva realização do resgate.

5.17.2.1. Na Comunicação de Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep* deverá constar, no mínimo, as seguintes informações: **(i)** a data efetiva do Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep* e pagamento aos Debenturistas, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil, observado que o Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep* deverá ser efetivado até a Data de Aniversário imediatamente subsequente à data do respectivo recebimento das Distribuições; **(ii)** a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep* (conforme definido abaixo); e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep*.

5.17.3. O valor devido à Debenturista a título do Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep*, será correspondente, com relação às Debêntures, ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso e a depender da série, acrescido **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep*; e **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver, sem a incidência de qualquer prêmio ("Valor do Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep*").

5.17.3.1. O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep*

deverá ser realizado por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, nos termos da Cláusula 5.20 abaixo.

5.17.4. A Comunicação de Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep* será irrevogável e irretroatável, e, mediante sua realização, a Emissora estará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep*, sob pena de caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático.

5.17.5. Para fins desta Escritura de Emissão, "Distribuições" significa a totalidade dos recursos recebidos pela Emissora por meio de distribuição de lucros, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras remessas de valores à Emissora na qualidade de quotista da Windsor, no mês imediatamente anterior ao mês da data do Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep* ou da Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep*, conforme aplicável.

5.17.6. O disposto nesta Cláusula 5.17 se aplica apenas enquanto estiver vigente a Alienação Fiduciária de Quotas Windsor, deixando de ser exigível a partir da Data de Vencimento da Alienação Fiduciária de Quotas da Windsor, quando não mais será possível a realização do Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep*.

5.18. Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep*

5.18.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.17 acima, e enquanto estiver vigente a Alienação Fiduciária de Quotas Windsor, a Emissora deverá amortizar extraordinariamente a totalidade das Debêntures de todas as séries (obrigatoriamente o valor da amortização extraordinária deve ser proporcional em todas as séries) com as Distribuições ("Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep*"), observados os termos e condições abaixo.

5.18.1.1. A Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep* abrangerá, proporcionalmente, de forma *pro rata* entre cada uma das séries das Debêntures, a totalidade das Debêntures e estará, em qualquer hipótese, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso e a depender da série.

5.18.2. A Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep* deverá ocorrer mediante envio, pela Emissora, de comunicação individual dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI ("Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep*"), com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da efetiva realização da amortização.

5.18.2.1. Na Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep* deverá constar, no mínimo, as seguintes informações: **(i)** a data efetiva da Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep* e pagamento aos Debenturistas, que deverá,

obrigatoriamente, **(a)** ser um Dia Útil e **(b)** no máximo, ser efetivada até a Data de Aniversário imediatamente subsequente ao respectivo recebimento das Distribuições; **(ii)** a estimativa do Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep* (conforme definido abaixo); e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep*.

5.18.3. O valor devido à Debenturista a título da Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep*, será correspondente, com relação às Debêntures, à determinada parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso e a depender da série, observado o disposto nas Cláusulas 5.18.1.1 acima, acrescido **(i)** da Remuneração incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizada, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep*; e **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver, sem a incidência de qualquer prêmio ("Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep*").

5.18.3.1. O Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep* será limitado ao valor das Distribuições e deverá observar o disposto na Cláusula 5.18.1.1 acima. Para fins de verificação do Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep*, a Emissora deverá encaminhar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia do mês subsequente (ou, caso este dia não seja um Dia Útil, no primeiro Dia Útil imediatamente subsequente) **(i)** o balancete das SPEs; **(ii)** informações acerca do recebimento pela Emissora de quaisquer recursos oriundos de distribuição de lucros, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras remessas de valores à Emissora na qualidade de quotista das SPEs.

5.18.4. O disposto nesta Cláusula 5.18 se aplica apenas enquanto estiver vigente a Alienação Fiduciária de Quotas Windsor, deixando de ser exigível a partir da Data de Vencimento da Alienação Fiduciária de Quotas da Windsor, quando não mais será possível a realização do Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep*.

5.19. Resgate Antecipado Facultativo

5.19.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Emissão e a seu exclusivo critério, resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo"), observados os termos e condições abaixo.

5.19.2. O Resgate Antecipado Facultativo deverá ocorrer mediante envio, pela Emissora, de comunicação individual dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo") com, no mínimo, 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência da data da efetiva realização do resgate.

5.19.2.1. Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo deverá constar, no mínimo, as seguintes informações: **(i)** a data efetiva do Resgate Antecipado Facultativo, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil; **(ii)** a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo); e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

5.19.3. O valor devido à Debenturista a título do Resgate Antecipado Facultativo, corresponderá (os montantes indicados na tabela abaixo, em conjunto, "Valor do Resgate Antecipado Facultativo"): **(a)** ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido **(b)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo; **(c)** % *flat* equivalente aos percentuais indicados na tabela abaixo multiplicado pelo prazo médio remanescente das debentures multiplicado sobre o saldo devedor das Debêntures ("Prêmio de Recompra"); e **(d)** dos Encargos Moratórios, se houver:

Data de realização do Resgate Antecipado Facultativo	% flat (Multiplicador)
Entre 13 (treze) e 35 (trinta e cinco) meses contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 11 de outubro de 2021 (inclusive) até 11 de agosto de 2023 (exclusive).	1,6800%
Entre 36 (trinta e seis) e 66 (sessenta e seis) contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 11 de agosto de 2023 (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive).	0,2700%

5.19.3.1. O prazo médio remanescente das Debêntures será calculado conforme fórmula abaixo:

$$PMP = \frac{\sum_{k=1}^n nk \times VNEk}{\sum_{k=1}^n VNEk} \times \frac{1}{365}$$

Sendo que:

PMP = Prazo médio ponderado em anos.

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das parcelas deste instrumento, sendo cada parcela "k" equivalente ao pagamento da parcela de amortização definida no Anexo VI desta Escritura.

nk = número de dias entre a data do pagamento antecipado facultativo e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

5.19.4. O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser realizado por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, nos termos da Cláusula 5.20 abaixo.

5.19.5. A Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo será irrevogável e irretratável, e, mediante sua realização, a Emissora estará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Facultativo, sob pena de caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático.

5.19.6. As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

5.20. Local de Pagamento

5.20.1 Os pagamentos devidos pela Emissora em favor da Debenturista em decorrência desta Emissão serão efetuados mediante depósito, única e exclusivamente, na seguinte conta de titularidade da Debenturista **(i)** conta corrente nº 39327-8, agência nº 0350, do Itaú Unibanco S.A. (341) ("Conta Centralizadora"), atrelada ao patrimônio separado dos CRI ("Patrimônio Separado").

5.21. Direito ao Recebimento dos Pagamentos

5.21.1 A Debenturista fará jus ao recebimento dos valores devidos em decorrência desta Emissão enquanto permanecer nesta condição no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento, sendo certo que as Debêntures serão utilizadas como lastro dos CRI, nos termos da Cláusula 5.27 abaixo.

5.22. Prorrogação dos Prazos

5.22.1. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso a respectiva data de pagamento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.22.2. Exceto quando previsto expressamente de modo diverso na presente Escritura de Emissão, entende-se por "Dia(s) Útil(eis)" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

5.22.2.1. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura de Emissão não vier acompanhada da indicação de "Dia(s) Útil(eis)", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

5.23. Encargos Moratórios

5.23.1. Sem prejuízo da Atualização Monetária e/ou da Remuneração, ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: **(i)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(ii)** juros de mora não compensatórios calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido e não pago (“Encargos Moratórios”).

5.24. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

5.24.1. O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura de Emissão, ou em comunicado publicado, ou enviado diretamente, pela Emissora à Debenturista, na forma prevista na Cláusula 5.25 abaixo e do Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento da Atualização Monetária, da Remuneração e/ou dos Encargos Moratórios, se houver, no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou da disponibilidade do pagamento, no caso de impuntualidade no pagamento.

5.25. Publicidade

5.25.1. Os atos e decisões relevantes a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente **(i)** publicados no Diário Oficial e no jornal “Folha de São Paulo”, em atendimento ao disposto no inciso I do artigo 62, no artigo 142, parágrafo 1º e no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações; ou **(ii)** notificados diretamente à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI (“Avisos à Debenturista”).

5.25.1.1. Os avisos e/ou anúncios referidos na Cláusula 5.25.1 acima deverão ser divulgados imediatamente após a ciência do(s) ato(s) ou fato(s) que originou(aram) esses avisos ou anúncios, devendo os prazos para manifestação da Debenturista, caso necessário, obedecer ao disposto na legislação em vigor e nesta Escritura de Emissão, sendo certo que, caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá **(i)** enviar notificação à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI informando o novo jornal de publicação; e **(ii)** publicar, nos jornais anteriormente utilizados.

5.25.1.2. Caso a legislação superveniente venha a determinar alterações à regra de publicação de atos societários, esta Escritura de Emissão poderá ser alterada pelas Partes, sem necessidade de aprovação em assembleia geral dos Titulares dos CRI, exclusivamente para refletir a alteração legislativa, observado que a Emissora deverá comunicar a Debenturista de referida alteração na forma desta Cláusula 5.25.

5.26. Direito de Preferência

5.26.1 Não haverá direito de preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas da Emissora.

5.27. Vinculação à Emissão dos CRI

5.27.1. Observado o disposto na Cláusula 5.27.1.1 abaixo, as Debêntures serão vinculadas à 319ª (trecentésima décima nona) e à 320ª (trecentésima vigésima) série da 1ª (Primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Debenturista ("CRI"), sendo certo que os CRI serão objeto de oferta pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414") com a intermediação da própria Securitizadora, nos termos do art. 9º da Instrução CVM 414, dispensada a participação de instituição intermediária ("Oferta Restrita dos CRI", respectivamente) e observados os termos e condições do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 319ª (trecentésima décima nona) Série e da 320ª (trecentésima vigésima) Série da 1ª (Primeira) Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.* a ser celebrado entre a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização").

5.27.1.1. Para fins da vinculação aos CRI, os Créditos Imobiliários serão representados por 8 (oito) cédulas de crédito imobiliário ("CCIs"), a serem emitidas nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI") pela Securitizadora, sendo emitidas (i) a cédula de crédito imobiliário nº 1 para representar as Debêntures da Primeira Série ("CCI nº 1"); (ii) a cédula de crédito imobiliário nº 2 para representar as Debêntures da Segunda Série ("CCI nº 2"); (iii) a cédula de crédito imobiliário nº 3 para representar as Debêntures da Terceira Série ("CCI nº 3"); (iv) a cédula de crédito imobiliário nº 4 para representar as Debêntures da Quarta Série ("CCI nº 4"); (v) a cédula de crédito imobiliário nº 5 para representar as Debêntures da Quinta Série ("CCI nº 5"); (vi) a cédula de crédito imobiliário nº 6 para representar as Debêntures da Sexta Série ("CCI nº 6"); (vii) a cédula de crédito imobiliário nº 7 para representar as Debêntures da Sétima Série ("CCI nº 7"); e (viii) a cédula de crédito imobiliário nº 8 para representar as Debêntures da Oitava Série ("CCI nº 8"), observado que (a) à 319ª (trecentésima décima nona) série de CRI serão vinculadas a CCI nº 1 à CCI nº 3 e (b) à 320ª (trecentésima vigésima) série de CRI serão vinculadas a CCI nº 4 à CCI nº 8.

5.27.2. Em vista da vinculação mencionada na Cláusula 5.27.1 acima, a Emissora tem ciência e concorda que em razão do regime fiduciário a serem instituído pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência da titularidade das Debêntures, estarão

expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação, retenção ou desconto. Neste sentido, os créditos imobiliários oriundos da presente Emissão ("Créditos Imobiliários"):

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI aos quais estão vinculados;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI aos quais estão vinculados, bem como dos respectivos custos da administração;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos no Termo de Securitização;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos no Termo de Securitização; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão vinculados.

5.27.3. Os Créditos Imobiliários serão integralmente subscritos pela Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, mediante assinatura do Boletim de Subscrição, nos termos da Cláusula 5.11 acima.

5.27.4. Para fins do disposto nesta Escritura de Emissão, "Documentos da Securitização" correspondem a, quando referidos em conjunto, **(i)** a presente Escritura de Emissão; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Boletim de Subscrição das Debêntures; **(iv)** o Termo de Securitização; **(v)** as declarações de investidores profissionais dos CRI; **(vi)** o Contrato de Distribuição; **(vii)** os boletins de subscrição dos CRI; **(viii)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; **(ix)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; **(x)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Windsor; e **(xi)** o Contrato de Cessão Fiduciária de Sobejo.

5.28. Despesas

5.28.1. A Emissora arcará com todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta Restrita dos CRI, à Emissão, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado, as quais incluem, mas não se limitam, às despesas relacionadas abaixo ("Despesas"), observado o disposto na Cláusula 5.28.2 abaixo em relação às Despesas Iniciais (conforme definido abaixo) e nas Cláusulas 5.28.3 e seguintes abaixo em relação às demais Despesas:

- (i) emolumentos e taxas de registro da B3, da CVM e da ANBIMA, dos CRI, relativos tanto às CCI vinculadas aos CRI quanto aos CRI;
- (ii) remuneração devida à Securitizadora, em montante equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Debenturista, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (iii) remuneração devida à Securitizadora pela atuação como intermediária líder da Oferta Restrita dos CRI, no valor de R\$ 29.750,00 (vinte e nove mil, setecentos e cinquenta reais), a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;
- (iv) pagamento mensal à Securitizadora da taxa de administração, no valor de R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais serem pagas mensalmente, nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Debenturista, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, bem como atualizadas monetariamente pelo IPCA;
- (v) remuneração do escriturador e do banco liquidante dos CRI (“Escriturador” e “Banco Liquidante”, respectivamente) em parcelas anuais no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), devendo a primeira parcela ser paga, até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais serem pagas anualmente, nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Debenturista, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, bem como atualizadas monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”);
- (vi) remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante, **(a)** pela implantação, registro da CCI, parcela única de R\$5.000,00 (cinco mil reais) a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;

e **(b)** eventual aditamento da CCI e demais serviços de custódia descritos na Escritura de Emissão de CCI, parcela anual no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devendo a primeira parcela ser paga no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da primeira Data de Integralização e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Debenturista, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, bem como atualizadas monetariamente pelo IGP-M;

(vii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI **(a)** à título de implantação e registro dos CRI, parcelas única de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI; **(b)** à título de honorários pela prestação dos serviços, parcelas anuais de R\$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais a serem pagas, nos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou até quando Agente Fiduciário dos CRI cesse suas funções, o que ocorrer primeiro; e **(c)** por cada verificação da destinação dos recursos oriundos da presente Emissão o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), devido até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à destinação dos recursos prevista nesta Escritura de Emissão, observados os limites e demais condições previstos no Termo de Securitização, sendo este valor aplicado também para verificação de *covenants*. As referidas despesas serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Debenturista, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, bem como atualizadas monetariamente pelo IGP-M;

(viii) em caso inadimplemento no pagamento dos CRI ou de alteração das condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros, que implique **(a)** comentários e/ou aditamentos aos Documentos da Securitização; **(b)** execução de garantias, **(c)** participação em reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso; **(d)** realização de assembleias gerais dos Titulares dos CRI; ou **(e)** implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, será devida, pela Emissora à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, dedicados

a tais atividades. O pagamento da remuneração prevista neste inciso ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, sendo certo que a contratação de quaisquer terceiros dependerá da prévia aprovação da Emissora, exceto na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou nos casos previstos nos Documentos da Securitização;

- (ix)** custos devidos às instituições financeiras onde se encontrem abertas as Contas Centralizadoras que decorram da abertura e manutenção das Contas Centralizadoras;
- (x)** todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos;
- (xi)** honorários, despesas e custos razoavelmente incorridos e devidamente comprovados, relacionados à contratação de terceiros especialistas, advogados, auditores, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI;
- (xii)** despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;
- (xiii)** despesas relativas aos registros dos Documentos da Securitização;
- (xiv)** despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Securitização;
- (xv)** remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado e de terceiros contratados para a elaboração dos relatórios exigidos pela Instrução CVM 414, no valor inicial de R\$ 2.880,00 (dois mil oitocentos e oitenta reais) por cada auditoria a ser realizada para o Patrimônio Separado. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de junho de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será acrescidas dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Debenturista, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, bem como atualizadas monetariamente pelo IPCA;

- (xvi)** quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xvii)** as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive aquelas referentes a sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;
- (xviii)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários, exceto se tais despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes; e
- (xix)** provisionamento de eventuais ações administrativas ou judiciais em face dos Patrimônios Separados.

5.28.2. *Despesas Iniciais.* A Emissora arcará diretamente com as Despesas *flat* iniciais, referentes à estruturação da Oferta Restrita dos CRI e custos iniciais relativos à Emissão, aos CRI e/ou aos Patrimônios Separados devidos logo após a liquidação dos CRI, no montante de R\$ 121.931,04 (cento e vinte e um mil, novecentos e trinta e um reais e quatro centavos) ("Despesas Iniciais"), sendo certo que as Despesas Iniciais serão descontadas pela Debenturista do pagamento do Preço de Integralização.

5.28.3. *Despesas Recorrentes.* As Despesas recorrentes serão arcadas: **(i)** diretamente pela Emissora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do recebimento de cobrança pela Debenturista, neste sentido; ou **(ii)** caso a Emissora não efetue o pagamento das Despesas, com recursos do Patrimônio Separado. Em caso de mora no pagamento de quaisquer das Despesas na forma aqui prevista, sobre o valor do débito em atraso incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data do inadimplemento, sem prejuízo da caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático.

5.28.3.1. *Despesas Adicionais.* Todas e quaisquer despesas recorrentes não mencionadas na Cláusula 5.28.1 acima, e relacionadas à Emissão, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado, serão arcadas nos termos da Cláusula 5.28.3 acima, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Debenturista, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva da Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em benefício dos Titulares dos CRI, conforme reconhecido por sentença condenatória transitada em julgado: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias

autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos referidos procedimentos; **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Securitização, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais.

5.29. Fundo de Despesas

5.29.1. Na primeira Data de Integralização, será retido e descontado, pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Emissora, do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, o valor de R\$ 87.140,95 (oitenta e sete mil, cento e quarenta reais e noventa e cinco centavos) ("Fundo de Despesas").

5.29.1.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados em consonância ao disposto nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

5.29.2. Se eventualmente, o Fundo de Despesas vier a ser inferior a R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), mediante comprovação, conforme notificação da Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, à Emissora neste sentido, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas, com o montante necessário para que os recursos nele existentes, após a recomposição, sejam, no mínimo, equivalentes ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, devidamente corrigido pelo IPCA, mediante depósito dos recursos necessários para a sua recomposição, em moeda corrente nacional, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED diretamente na Conta Centralizadora, devendo encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

5.29.3. Os recursos da Conta Centralizadora, inclusive do Fundo de Despesas, estarão abrangidos pela instituição do respectivo regime fiduciário, nos termos do Termo de Securitização, e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que deverão ser aplicados pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, em investimentos de baixo risco determinados e permitidos nos termos do Termo de Securitização, não sendo a Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desses investimentos integrarão automaticamente o Patrimônio Separado e, conforme o caso, o Fundo de Despesas, ressalvados à Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, e, portanto, titular da Conta Centralizadora, os benefícios fiscais desses rendimentos.

5.29.4. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Securitização, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, à Emissora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Securitização, ressalvados à Debenturista, na qualidade de securitizadora e titular da Conta Centralizadora, os benefícios fiscais decorrentes dos rendimentos dos investimentos dos valores existentes no Fundo de Despesas devidamente permitidos nos termos dos Termos de Securitização.

5.29.4.1. As Despesas recorrentes que eventualmente sejam pagas diretamente pela Debenturista, por meio de recursos do respectivo Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Debenturista possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

5.29.5. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos Titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Debenturista, o Agente Fiduciário dos CRI, o Banco Liquidante, o Escriturador e/ou a Instituição Custodiante continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas na Cláusula 5.28.1 acima, continuarão sendo devidas, observado que, em último caso, caso a Emissora não honre com o pagamento das Despesas, os Titulares dos CRI deverão arcar com as Despesas, ressalvado seu direito destes de, num segundo momento, requerer o reembolso das Despesas junto a Emissora após a liquidação do respectivo Patrimônio Separado.

5.29.6. *Obrigação de Indenização.* A Emissora obriga-se a manter indene e a indenizar a Debenturista, seus diretores, conselheiros e empregados, por toda e qualquer despesa extraordinária razoável e comprovadamente incorrida pela Debenturista, que não tenha sido contemplada nos Documentos da Securitização, e desde que decorra de comprovada obrigação da Emissora, mas venha a ser devida diretamente em razão: **(i)** dos CRI, especialmente, mas não se limitando ao caso das declarações prestadas serem falsas, incorretas ou inexatas; **(ii)** dos Documentos da Securitização; ou **(iii)** de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, a Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas Windsor, a Alienação Fiduciária de Imóveis, os Imóveis Lastro, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Debenturista do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Debenturista na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Securitização, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Debenturista ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os

direitos e prerrogativas da Debenturista definidos nos Documentos da Securitização e que sejam devidamente comprovadas, necessárias e razoáveis. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Emissora nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Debenturista em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Debenturista.

5.29.6.1. O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 5.29.6 acima deverá ser realizado pela Emissora à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Debenturista, conforme aplicável, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do recebimento pela Emissora de comunicação por escrito da Debenturista nesse sentido indicando o montante a ser pago e acompanhada dos respectivos comprovantes de pagamento, observado ainda que tal valor será aplicado no pagamento dos CRI e em eventuais despesas mencionadas na Cláusula 5.28.1 acima, conforme previsto no Termo de Securitização e conforme cálculos efetuados pela Debenturista.

5.30. Fundo de Reserva

5.31.1. A Securitizadora constituirá fundo de reserva na Conta Centralizadora para fins de recomposição da Razão de Garantia ("Fundo de Reserva"). O Fundo de Reserva será constituído com recursos do *Cash Collateral* depositados pela Emissora diretamente na Conta Centralizadora.

5.31.2. O Fundo de Reserva terá valor total sempre correspondente às 3 (três) últimas parcelas de Remuneração pagas, desconsiderados os valores pagos a título de amortização programada das Debêntures ("Valor Mínimo do Fundo de Reservas"), devendo ser constituído no valor total inicial de R\$ 951.076,14 (novecentos e cinquenta e um mil, setenta e seis reais e quatorze centavos) na primeira Data de Integralização dos CRI, observados os termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Securitização.

5.31.2.1. Eventual insuficiência do Fundo de Reserva frente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva será objeto de notificação da Securitizadora à Emissora para que, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da notificação, realize depósito de recursos em moeda corrente nacional na Conta Centralizadora para complementação dos recursos eventualmente nele existente, em montante suficiente para a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

5.31.3. Todos os recursos do Fundo de Reserva serão mantidos na Conta Centralizadora para fins de recomposição da Razão de Garantia, podendo ser utilizados somente para pagamento e/ou cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo) nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Securitização, observada as hipóteses de liberação previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Securitização.

5. CLÁUSULA SEXTA – GARANTIAS REAIS

6.1. As seguintes garantias reais serão outorgadas e constituídas pela Emissora, em caráter irrevogável e irretroatável ("Garantias Reais"):

- (i) em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definidas abaixo) de cada uma das séries das Debêntures, as alienações fiduciárias de um imóvel de titularidade de sociedades de propósito específico controladas pela Emissora ("SPEs Garantidoras") para cada série das Debêntures, observados os Critérios de Elegibilidade indicados abaixo, conforme prazos e percentuais de Razão de Garantia indicados na Cláusula 6.3 abaixo, a ser constituída por meio de "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado na forma do Anexo VII desta Escritura entre a SPE Garantidora titular do imóvel e a Securitizadora, com interveniência e anuência da Emissora ("Imóveis Alienados Fiduciariamente", "Alienação Fiduciária de Imóveis" e "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel", respectivamente) e a ser devidamente prenotado pela Emissora ou pela SPE Garantidora, às suas expensas, nas respectivas matrículas dos Imóveis Alienados Fiduciariamente;
- (ii) em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, cessão fiduciária sobre os recebíveis de excedente (sobejo) de eventual arrematação, compra privada com terceiro ou leilão (público ou privado) realizado no âmbito de uma excussão do Imóvel Alienado Fiduciariamente, nos termos de um Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, após a adjudicação ou consolidação da propriedade em nome da Securitizadora, que superem o montante total da série das Debêntures a que referido Imóvel Alienado Fiduciariamente estiver vinculado como garantia, excedente esse que será transferido à Contra Centralizadora em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento do saldo das Obrigações Garantidas ("Cessão Fiduciária de Sobejo"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado na forma do Anexo VIII desta Escritura entre a SPE Garantidora e a Securitizadora, com interveniência e anuência da Emissora ("Contrato de Cessão Fiduciária de Sobejo");
- (iii) em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, exclusivamente nos casos de Imóveis Alienados Fiduciariamente que sejam detidos por SPEs Garantidoras cujas quotas de sua emissão não sejam integralmente detidas pela Emissora, conforme Critérios de Elegibilidade previstos abaixo, bem como em que existe proibição, pelos demais sócios da referida SPE Garantidora, de

alienação fiduciária da integralidade do Imóvel Lastro, será outorgada alienação fiduciária sobre as quotas de emissão da referida SPE Garantidora de titularidade da Emissora ("Quotas Alienadas Fiduciariamente" e "Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente), de forma complementar à Alienação Fiduciária de Imóveis detidos pela respectiva SPE Garantidora, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado na forma do Anexo VIII desta Escritura entre Emissora e a Securitizadora, com interveniência e anuência da SPE Garantidora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), sendo certo que a Alienação Fiduciária de Quotas abrangerá, dentre outros bens e direitos, todos e quaisquer direitos e/ou rendimentos das Quotas Alienadas Fiduciariamente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

6.1.1. Para fins desta Escritura de Emissão, "Obrigações Garantidas" significa todas e quaisquer obrigações, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora perante a Debenturista no âmbito desta Escritura de Emissão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Windsor, do Contrato de Cessão Fiduciária de Sobejo e/ou dos demais Documentos da Securitização, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento do Valor Nominal Unitário, da Atualização Monetária, da Remuneração e/ou dos Encargos Moratórios, se houver, bem como todos os pagamentos devidos ou a serem devidos pela Emissora no âmbito da Emissão, tais como todos os custos, comissões, despesas, multas, penalidades, indenizações, honorários, tributos e demais encargos comprovadamente incorridos pela Debenturista, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI, em decorrência de processos, procedimentos e/ou quaisquer outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Debenturista, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou dos Titulares dos CRI decorrentes dos Documentos da Securitização e "Obrigações Garantidas da Alienação Fiduciária de Imóveis" significa todas e quaisquer obrigações, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora perante a Debenturista no âmbito desta Escritura de Emissão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Windsor, do Contrato de Cessão Fiduciária de Sobejo e/ou dos demais Documentos da Securitização, referente a uma determinada série de Debêntures, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento do Valor Nominal Unitário, da Atualização Monetária, da Remuneração e/ou dos Encargos Moratórios, se houver, da respectiva série, bem como todos os pagamentos devidos ou a serem devidos pela Emissora no âmbito da Emissão referentes a uma determinada série, tais como todos os custos, comissões, despesas, multas, penalidades, indenizações, honorários, tributos e demais encargos comprovadamente incorridos pela Debenturista, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI, em decorrência de processos, procedimentos e/ou quaisquer outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Debenturista, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou dos Titulares dos CRI

decorrentes dos Documentos da Securitização.

6.1.2. Cada série das Debêntures deverá, em regra, ser garantida pela sua respectiva Alienação Fiduciária de Imóvel abrangendo a totalidade do imóvel em questão, sem divisão da referida garantia real em frações ideais do imóvel em questão, observado o disposto na Cláusula 6.3.5 abaixo.

6.1.3. Excepcionalmente, caso a soma dos valores de todos os Imóveis Alienados Fiduciariamente em cada uma das séries das Debêntures, calculada de acordo com a Cláusula 6.3.4 abaixo, corresponda a montante superior a 125% (cento e vinte e cinco por cento) do valor das Obrigações Garantidas da Alienação Fiduciária de Imóveis, será admitida a celebração de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel que corresponda a uma fração ideal do Imóvel Alienado Fiduciariamente, observadas as seguintes regras:

- (i) o cálculo do valor da fração ideal será realizado de forma proporcional ao valor total do Imóvel Alienado Fiduciariamente a que tal fração ideal fizer parte, conforme Cláusula 6.3.4 abaixo;
- (ii) caso seja apresentada à Debenturista a garantia de fração ideal do Imóvel Alienado Fiduciariamente, a Securitizadora terá prerrogativa de fazer com que a Emissora outorgue Alienação Fiduciária sobre as demais frações ideais do referido imóvel em garantia às Obrigações Garantidas da Alienação Fiduciária de Imóveis de quaisquer das outras séries das Debêntures;
- (iii) na hipótese do item (ii) acima, a Securitizadora deverá, após a constituição da nova garantia, liberar a garantia previamente existente sobre a respectiva série das Debêntures que serão objeto de Alienação Fiduciária de Imóveis da fração ideal, observado o procedimento previsto na Cláusula 6.8, se for o caso; e
- (iv) a Emissora não poderá alienar a fração ideal remanescente do Imóvel Alienado Fiduciariamente sem prévio consentimento da Securitizadora, sob pena de Vencimento Antecipado das Debêntures.

6.1.4. Os Imóveis Alienados Fiduciariamente apenas poderão ser objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis caso atendam aos seguintes critérios de elegibilidade ("Critérios de Elegibilidade"): (i) estejam localizados em determinadas áreas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme pré-acordadas entre as Partes e descrito em documento separado entregue pela Emissora à Securitizadora, com o "de acordo" desta última; (ii) a Emissora e/ou suas Afiliadas deverão ser titulares de, no mínimo, 60% (sessenta por cento) das quotas/ações de emissão da respectiva SPE Garantidora que detiver o Imóvel Alienado Fiduciariamente; e (iii) tenham sido apresentados os documentos previstos no Anexo X desta Escritura.

6.1.5. Nos casos de Imóveis Alienados Fiduciariamente que sejam detidos por SPES Garantidoras cujas quotas de sua emissão não sejam integralmente de titularidade da Emissora e/ou de suas Afiliadas, conforme item (ii) da Cláusula 6.1.2 acima, a Alienação Fiduciária de Imóveis compreenderá apenas o percentual da fração ideal dos imóveis de titularidade direta e/ou indireta da Emissora e/ou de suas Afiliadas, assim como a Alienação Fiduciária de Quotas compreenderá apenas o número de Quotas de titularidade da Emissora, exceto nos casos em que os demais sócios da SPE Garantidora em questão permitam a alienação fiduciária da integralidade dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, hipótese na qual a Alienação Fiduciária de Quotas não será constituída.

6.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.1. acima, a Companhia ainda poderá optar por constituir, em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, alienação fiduciária (i) de 77.883.802 (setenta e sete milhões, oitocentas e oitenta e três mil, oitocentas e duas) quotas de emissão da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. ("Windsor"), representativas de 32,8% (trinta e dois vírgula oito por cento) do capital social da Windsor, todas de titularidade da Companhia, incluindo todos os lucros, frutos, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, distribuições, dividendos (em dinheiro ou mediante distribuição de novas quotas), juros sobre o capital e todas as demais quantias relativas às quotas a que a Companhia tenha direito ou venha a ter direito, bem como quaisquer montantes ou ativos recebidos ou a serem recebidos ou de outra forma distribuídos e/ou atribuídos à Companhia ("Quotas da Windsor"); e, ainda, (ii) de todas as quotas representativas do capital social da Windsor, de titularidade da Companhia, que substituam ou que sejam somadas às Quotas da Windsor, inclusive àquelas que venham a ser alienadas fiduciariamente à Securitizadora, para fins de cumprimento da Razão de Garantia, ou, ainda, que decorram do desdobramento, grupamento, bonificação, capitalização de lucros ou reservas, fusão, cisão, incorporação, conversão, permutas ou qualquer outro tipo de reorganização societária das Quotas da Windsor ("Quotas Adicionais" e, em conjunto com Quotas da Windsor, "Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente"), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora, com interveniência e anuência da Windsor ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Windsor" e "Alienação Fiduciária de Quotas Windsor", respectivamente).

Razão de Garantia e Recomposição

6.3. *Razão de Garantia.* A partir do dia 15 de novembro de 2021 até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, a soma do valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente para cada uma das séries e de eventuais recursos referentes a *Cash Collateral* ou Fianças Bancárias (conforme definidos abaixo) deverá representar, a todo tempo, de forma ponderada, os seguintes percentuais sobre o saldo devedor das Debêntures ("Razão de Garantia"):

- (i) A partir do dia 15 de novembro de 2021 e até o 15º (décimo quinto) mês

contados da Data de Emissão, ou seja, até 13 de dezembro de 2021 (exclusive), a Razão de Garantia deverá ser de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do saldo devedor das Debêntures;

- (ii) A partir do 16º (décimo sexto) e até o 18º (décimo oitavo) mês contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de dezembro de 2021 (inclusive) até 11 de março de 2022 (exclusive), a Razão de Garantia deverá ser de, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor das Debêntures; e
- (iii) A partir do 18º (décimo oitavo) contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 11 de março de 2022 (inclusive), e até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, a Razão de Garantia deverá ser de, no mínimo, 125% (cento e vinte e cinco por cento) do saldo devedor das Debêntures.

6.3.1. Serão desconsideradas para fins do cálculo da Razão de Garantia os Imóveis Alienados Fiduciariamente que venham a ser objeto de qualquer evento que imponha outro ônus e/ou gravame, inclusive penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa similar, de modo a se tornarem inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

6.3.2. Também não serão considerados para o cálculo da Razão de Garantia o valor das Quotas Alienadas Fiduciariamente, vez que os imóveis de titularidade de tais SPEs Garantidoras já serão calculados na apuração do valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente.

6.3.3. Os recursos existentes nos Fundos de Reserva que superarem o Valor Mínimo do Fundo de Reserva, conforme Cláusula 5.31.2 acima serão considerados, para fins de composição da Razão de Garantia, na proporção 1:1 (escala um para um).

6.3.4. O valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente para fins de verificação da Razão de Garantia será fixo, considerado como o valor total do negócio jurídico para a sua aquisição, conforme refletido na matrícula do Imóvel em questão, atualizado monetariamente na forma do Contrato de Alienação Fiduciária e não sujeito a qualquer tipo de avaliação periódica de valorização ou desvalorização que possa ocorrer desde a data da referida aquisição até a expedição do alvará de aprovação pela Prefeitura, se for o caso, nos termos da cláusula 6.3 da Alienação Fiduciária de Imóveis; ou seja, em caso de excussão desta garantia o valor para fins de execução será o valor fixado na matrícula do Imóvel, ressalvado nos casos expressamente dispostos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, considerado proporcionalmente ao percentual do Imóvel Lastro detido indiretamente pela Emissora quando a mesma não for titular de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Garantidora e os demais sócios da SPE Garantidora em questão não permitirem a alienação fiduciária da integralidade dos Imóveis Alienados Fiduciariamente.

6.3.4.1. Nos casos em que a aquisição dos Imóveis Alienados Fiduciariamente tiver se dado anteriormente à entrada da Emissora no capital social da SPE Garantidora, o valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente para fins de verificação da Razão de Garantia deverá ser previamente submetido à aprovação da assembleia geral de Titulares de CRI.

6.3.5. No caso de constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou demais garantias previstas nesta Escritura em valor superior ao montante das Obrigações Garantidas da Alienação Fiduciária de Imóveis da respectiva série de Debêntures a que tal Alienação Fiduciária de Imóveis estiver vinculada, o valor excedente será considerado de forma global para o cômputo da Razão de Garantia prevista na Cláusula 6.3 acima, ressalvada a possibilidade de constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis sobre a fração ideal de determinado imóvel especificamente no caso da Cláusula 6.1.3 acima.

6.3.5.1. Conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Sobejo, na hipótese de alienação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente no contexto de execução da garantia que resulte em alienação do referido imóvel em valor superior às Obrigações Garantidas da Alienação Fiduciária de Imóveis da respectiva série, o montante excedente (sobejo) resultante do leilão deverá ser imediatamente transferido para a Conta Centralizadora, a fim de garantir o pagamento do saldo das demais Obrigações Garantidas das Debêntures.

6.3.6. Para fins de cálculo da Razão de Garantia nos prazos e percentuais indicados na Cláusula 6.3 acima, apenas serão contabilizados os valores de Imóveis Alienados Fiduciariamente cuja Alienação Fiduciária de Imóveis esteja devidamente registrada pela Emissora ou pelas SPEs Garantidoras no Cartório de Registro de Imóveis competente dos Imóveis Alienados Fiduciariamente.

6.3.7. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.3 acima, caso a Companhia opte por constituir a Alienação Fiduciária de Quotas Windsor, nos termos da Cláusula 6.2 acima, a razão de garantia passará a ser calculada nos termos da Cláusula 6.4 abaixo.

6.4. *Razão de Garantia com Alienação Fiduciária de Quotas Windsor.* Caso esteja constituída a Alienação Fiduciária de Quotas Windsor, a partir do dia 15 de novembro de 2021 até o dia 1º de dezembro de 2023, ou até a data em que seja implementada substituição integral da Alienação Fiduciária de Quotas Windsor pela Companhia, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Windsor e da Cláusula 6.6 abaixo ("Data de Vencimento da Alienação Fiduciária de Quotas da Windsor"), a soma (a) do valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente para cada uma das séries das Debêntures; (b) de eventuais recursos referentes a *Cash Collateral* ou Fianças Bancárias; e/ou (c) das Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente deverá representar, a todo tempo, de forma ponderada, os seguintes percentuais sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, passando esses percentuais a serem considerados como a "Razão de Garantia" para fins desta Emissão dentro do mencionado período:

- (i) A partir do dia 15 de novembro de 2021 e até o 15º (décimo quinto) mês contados da Data de Emissão, ou seja, até 13 de dezembro de 2021 (exclusive), a Razão de Garantia deverá ser de, no mínimo, 150% (cento e cinquenta por cento) sobre 75% (setenta e cinco por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures; e
- (ii) A partir do 16º (décimo sexto) mês contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de dezembro de 2021 (inclusive), e até a Data de Vencimento da Alienação Fiduciária de Quotas da Windsor, a Razão de Garantia deverá ser de, no mínimo, 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures.

6.4.1. Para fins desta Cláusula 6.4:

- (i) O valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente para fins de verificação da Razão de Garantia será calculado na forma da Cláusula 6.3.4 acima;
- (ii) O valor das Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente será considerado com base no calculado nos termos do Anexo XI desta Escritura de Emissão, sendo certo que tal valor estará limitado ao múltiplo de 1,55 (um vírgula cinquenta e cinco) vezes o valor contábil das Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente, atualizado semestralmente conforme item (iii) abaixo.
- (iii) O valor contábil das Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente para fins de verificação do limite indicado no item (ii) acima será verificado semestralmente pela Securitizadora, com base no patrimônio líquido (*net asset value*) apurado por meio dos balancetes auditados atualizados da Companhia, a serem disponibilizados pela Companhia à Securitizadora nas datas de 31 de março de cada ano, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro do ano anterior, e 30 de setembro de cada ano, referente ao período de 6 meses encerrado em 30 de junho.

6.5. *Recomposição da Razão de Garantia.* Caso, a qualquer tempo, seja constatada a incidência de qualquer evento que comprovadamente deteriore ou afete os Imóveis Alienados Fiduciariamente e/ou as Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente de modo a se tornarem inábeis, impróprios, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas e/ou das Obrigações Garantidas da Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme o caso, a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI deverá notificar a Emissora para que esta recomponha a Razão de Garantia, o que deverá ser realizado pela Emissora, nos seguintes prazos:

- (i) caso os bens escolhidos pela Emissora para recomposição da Razão de Garantia sejam novas quotas de emissão da Windsor, em adição ao percentual indicado na Cláusula 6.2 acima, prazo de até 30 (trinta) dias

contado do recebimento da referida notificação, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula 6.6 abaixo.

- (ii) caso os bens escolhidos pela Emissora para recomposição da Razão de Garantia sejam as demais Garantias Reais previstas nesta Escritura, prazo de até 90 (noventa) dias contado do recebimento da referida notificação, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula 6.6 abaixo.

6.5.1. Observado o disposto na Cláusula 6.5 acima, a comprovação da condição dos Imóveis Alienados Fiduciariamente como inábeis, impróprios, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas da Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ser realizada por meio de apresentação **(a)** de termos de desapropriação, decreto de utilidade ou interesse público, servidão ou demarcação de terras em que se localizam os Imóveis Alienados Fiduciariamente; **(b)** autos de infração ou penalidades impostas pelos órgãos públicos estaduais, municipais ou federais que digam respeito aos Imóveis Alienados Fiduciariamente e que produzam efeitos imediatos que afetem a segurança sobre as Obrigações Garantidas, desde que tais efeitos não sejam revertidos pela Emissora no prazo de cura de até 90 (noventa) dias; ou **(c)** restrições de natureza cível, administrativa, ambiental, minerária, urbanística que possa vir a comprovadamente afetar a propriedade, a posse e/ou as atividades desenvolvidas nos Imóveis, considerando o uso vocacional do Imóvel Alienado Fiduciariamente pretendido pela Emissora.

6.6. *Substituição de Garantia.* Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.5 acima, a Emissora poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, mediante simples notificação à Debenturista e ao Agente Fiduciário, substituir os Imóveis Alienados Fiduciariamente e/ou as Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente **(a)** por quaisquer outros imóveis, desde que atendidos os Critérios de Elegibilidade e com valor e liquidez equivalente ou superior aos bens substituídos; **(b)** por quaisquer outras quotas de emissão da Windsor, com valor e liquidez equivalente ou superior aos bens substituídos; ou **(c)** por meio de depósito de *Cash Collateral* ou Fiança Bancária (conforme definidos abaixo), sempre em observância da Razão de Garantia exigida e observadas as disposições da Cláusula 6.7 e seguintes.

6.7. O reforço ou a substituição da garantia deverá ser implementado por meio de **(a)** alienação fiduciária de imóveis e quotas adicionais de titularidade ou emissão das SPEs Garantidoras e/ou da Windsor, conforme o caso, com valor e liquidez equivalente ou superior ao Imóvel Alienado Fiduciariamente ou às Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente substituídas, se for o caso ("Bens Adicionais"); **(b)** depósito de recursos em moeda corrente nacional nas Contas Centralizadoras, de forma *pro rata*, para constituição dos Fundos de Reserva ou complementação dos recursos eventualmente neles existentes, em montante suficiente para a recomposição da Razão de Garantia

("Cash Collateral"); ou **(c)** fianças bancárias prestadas por uma das seguintes instituições financeiras, em montante suficiente para a recomposição da Razão de Garantia ("Fiança Bancária"): (1) Itaú Unibanco S.A.; (2) Banco Santander (Brasil) S.A.; (3) Banco Bradesco S.A.; (4) Banco ABC Brasil S/A; (5) Banco Safra S.A.; e (6) Banco Votorantim S.A.

6.7.1. As Partes reconhecem que a substituição de garantia deverá ser realizada de forma a retirar a integralidade de determinado imóvel objeto de uma ou mais Alienações Fiduciárias de Imóvel e substituí-lo pelos Bens Adicionais equivalentes ou superiores, não sendo admitida a manutenção de frações ideais dos imóveis dados em garantia sem que as demais frações também sejam objeto de Alienação Fiduciária de Imóveis no âmbito desta Emissão, ressalvado o disposto na Cláusula 6.1.5 acima.

6.7.2. Os Bens Adicionais a serem oferecidos em reforço da garantia, conforme o caso, deverão atender aos Critérios de Elegibilidade previstos na Cláusula 6.1.4 para serem aceitos e computados para fins de apuração da Razão de Garantia.

6.7.3. Os instrumentos relativos ao reforço ou substituição da garantia deverão ser celebrados pelas Partes no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data de recebimento de notificação enviada pela Debenturista acerca da aprovação da nova garantia. Se referentes a garantias reais em imóveis, os respectivos contratos deverão ser prenotados pela Emissora para registro no Cartório de Registro de Imóveis competente em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data de celebração e, se referentes a outras garantias, deverão ser inscritos ou registrados pela Emissora nos órgãos competentes dentro do mesmo prazo.

6.7.4. No prazo de 2 (dois) Dias Úteis após o registro, a Emissora encaminhará à Debenturista uma via original devidamente registrada do instrumento.

6.8. *Liberação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, das Quotas Alienadas Fiduciariamente, das Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente, de Cash Collateral e/ou Fiança Bancária.* Caso seja constatado, a qualquer momento, o excesso de garantia com relação à Razão de Garantia, e desde que não tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado, poderá ocorrer a liberação de determinados Imóveis Alienados Fiduciariamente, das respectivas Quotas Alienadas Fiduciariamente e respectivas Cessões Fiduciárias de Sobejo, das Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente, dos recursos depositados nos Fundos de Reserva, do *Cash Collateral* ou da Fiança Bancária depositadas pela Emissora, na extensão do referido excesso constatado sobre a Razão de Garantia, observados os termos e condições abaixo.

6.8.1. A liberação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente deverá ser sempre feita pela integralidade do valor do imóvel, observada a extensão do excesso de garantia, não sendo admitida liberação que resulte na manutenção de Alienação Fiduciária de Imóveis correspondentes a frações ideais dos referidos imóveis, exceto no caso previsto pela Cláusula 6.1.5 acima.

6.8.2. A Emissora deverá comunicar à Securitizadora, por meio de notificação com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, os Imóveis Alienados Fiduciariamente, acompanhada do cálculo do valor excedente dos Imóveis Alienados Fiduciariamente que devem ser liberados, a quantidade de Quotas Alienadas Fiduciariamente, a quantidade de Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente e/ou o valor dos recursos depositados nos Fundos de Reserva, do *Cash Collateral* e/ou da Fiança Bancária, conforme o caso, correspondentes ao excesso de garantia com relação à Razão de Garantia constatado.

6.8.3. A Securitizadora deverá verificar o excesso de garantia com relação à Razão de Garantia no prazo de até 10 (dez) dias corridos do recebimento da notificação prevista na Cláusula 6.8.1 acima. Uma vez constatado o excesso de garantia com relação à Razão de Garantia, no prazo de até 10 (dez) dias corridos do recebimento da notificação prevista na Cláusula 6.8.1 acima, acompanhada da minuta do termo de liberação dos imóveis relacionados e pré-cálculo de liberação, a Securitizadora deverá, com o de acordo do Agente Fiduciário dos CRI, envidar seus melhores esforços, conforme aplicável, para **(i)** entregar à Emissora o termo de liberação parcial referente aos Imóveis Alienados Fiduciariamente, às Quotas Alienadas Fiduciariamente, à Cessão Fiduciária do Sobejo, se aplicável, às Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente e/ou à Fiança Bancária a serem liberadas, conforme o caso, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, do Contrato de Alienação de Quotas, do Contrato de Alienação de Quotas Windsor e da Fiança Bancária; ou **(ii)** transferir à Emissora os recursos depositados nos Fundos de Reserva e/ou a título de *Cash Collateral*, no montante a ser liberado, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros na conta bancária a ser indicada pela Emissora.

6.8.4. Os atos necessários para a liberação das garantias nos termos das Cláusulas 6.8 e seguintes acima poderão ser realizados sem a necessidade de aprovação prévia da Debenturista e/ou dos Titulares de CRI, desde que mantida a Razão de Garantia.

CLÁUSULA SÉTIMA – CARACTERÍSTICAS DA COLOCAÇÃO PRIVADA

7.1. Colocação Privada

7.1.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

CLÁUSULA OITAVA – VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1. Observado o disposto nesta Cláusula Oitava, a Debenturista poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão na ocorrência das hipóteses descritas nas Cláusulas 8.1.1 e 8.1.2 abaixo, observados os prazos de cura aqui estabelecidos, quando existentes (cada uma, um "Evento de Vencimento Antecipado").

8.1.1. Constituem Eventos de Vencimento Antecipado que acarretarão o vencimento automático das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão, aplicando-se o disposto na Cláusula 8.2 abaixo, quaisquer das seguintes hipóteses (cada uma, um "Evento de Vencimento Antecipado Automático"):

- (i) inadimplemento pela Emissora de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do inadimplemento;
- (ii) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora e/ou da SPE Garantidora na qualidade de devedora ou garantidora, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas; e
- (iii) utilização dos recursos oriundos da presente Emissão de forma diversa da estabelecida nos termos da Cláusula Quarta.

8.1.2. Constituem Eventos de Vencimento Antecipado que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão, aplicando-se o disposto na Cláusula 8.3 abaixo, quaisquer dos eventos previstos em lei e/ou quaisquer das seguintes hipóteses (cada uma, um "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático"):

- (i) inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora, na qualidade de devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, não sanado no prazo de cura estabelecido no respectivo instrumento, se houver;
- (ii) propositura, pela Emissora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (iii) extinção, liquidação ou dissolução da Emissora;
- (iv) insolvência, pedido de autofalência, da Emissora, ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, não elidido no prazo legal;
- (v) se esta Escritura de Emissão e/ou qualquer outro Documento da Securitização, ou qualquer uma de suas disposições forem declaradas inválidas, nulas ou inexequíveis (liminarmente ou de forma definitiva) de forma que tal fato impacte negativamente a exequibilidade desta Escritura de Emissão e/ou qualquer outro Documento da Securitização, conforme o caso, ou o cumprimento das obrigações assumidas nos referidos instrumentos;

- (iv)** caso a Emissora pratique quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, que objetivem anular, cancelar, questionar ou invalidar esta Escritura de Emissão e/ou os demais Documentos da Securitização;
- (vi)** protesto(s) de títulos contra a Emissora, a SPE Garantidora e/ou qualquer das Afiliadas, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da data do(s) referido(s) protesto(s) a Emissora, a SPE Garantidora e/ou qualquer das Afiliadas comprovar que **(a)** o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; ou **(b)** o protesto foi cancelado ou sustado;
- (vii)** descumprimento de qualquer decisão judicial, administrativa, arbitral, mandado de penhora ou processo semelhante ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora, no prazo de cumprimento estipulado na respectiva decisão, não sanado no prazo de cura aplicáveis a estas obrigações, ou no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento pela Emissora de notificação neste sentido, o que for menor;
- (viii)** descumprimento de qualquer decisão ou ordem expedida pela justiça trabalhista, bem como descumprimento de qualquer parcela de eventual acordo trabalhista celebrado pela Emissora e/ou qualquer das SPEs e não sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data do descumprimento, exceto na hipótese em que a Emissora e/ou qualquer das SPEs comprove a obtenção de decisão judicial com efeito suspensivo que permita à Emissora o não cumprimento da respectiva obrigação;
- (ix)** existência, contra a Emissora, de sentença condenatória ou decisão administrativa ou arbitral, em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, conforme aplicável, relacionados a: **(a)** emprego de trabalho escravo ou infantil; **(b)** proveito criminoso da prostituição; ou **(c)** crimes ambientais, incluindo à Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido), ressalvados, exclusivamente para a hipótese prevista nesta alínea (c), os casos em que esteja em curso eventual ajuizamento pela Emissora e/ou por qualquer das Afiliadas, de medidas judiciais tenham suspenso ou revertido os efeitos da referida decisão judicial, administrativa ou arbitral;
- (x)** descumprimento pela Emissora e/ou por qualquer das SPEs, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, não sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do referido descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (xi)** transformação, cisão, incorporação, aquisição ou fusão da Emissora, ou

ainda, redução de seu capital social, que não tiverem sido previamente aprovadas, conforme decisão dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, exceto quando a transformação, cisão, incorporação, aquisição ou fusão da Emissora ocorrer dentro do mesmo grupo econômico da Emissora;

- (xii)** alteração do objeto social da Emissora que modifique as atividades atualmente por elas praticadas de forma relevante, ou que modifique ou agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- (xiii)** caso as declarações feitas pela Emissora nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, provem-se falsas, incorretas, enganosas e/ou inconsistentes;
- (xiv)** não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, para a construção dos Empreendimentos, que afete de forma significativa o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou qualquer das SPEs na construção dos Empreendimentos, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora e/ou qualquer das SPEs, conforme o caso, comprove(m) a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades e/ou a construção dos Empreendimentos até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (xv)** não pagamento pela Emissora das despesas desta Emissão e da Oferta Restrita dos CRI nos respectivos prazos estipulados nesta Escritura de Emissão e nos Documentos da Securitização ou, se não estipulados, em tempo hábil para que a medida que gera a respectiva despesa possa ser devidamente implementada;
- (xvi)** não cumprimento, a qualquer momento, da Razão de Garantia, desde que tal descumprimento não seja devidamente sanado nos termos desta Escritura de Emissão;
- (xvii)** descumprimento, em qualquer dos aspectos materiais, pela Emissora e/ou por qualquer das SPEs, de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB nº 14, de 28 de agosto de 2014 da Federação Brasileira de Bancos - Febraban) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios;

- (xviii)** autuações da Emissora por quaisquer órgãos governamentais: **(a)** se de caráter ambiental, com valor individual ou agregado superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), e **(b)** se de caráter fiscal, de defesa da concorrência ou de outra natureza, com valor individual ou agregado superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), em ambos os casos, reajustados pelo IPCA desde a Data de Emissão, exceto se obtidos os efeitos suspensivos da autuação, no prazo legal ou no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da referida autuação, dos dois o que for menor, ou, ainda, se nesse mesmo prazo for comprovado que a referida autuação foi cancelada;
- (xix)** arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), reajustado pelo IPCA desde a Data de Emissão, ou o valor equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado pela Emissora que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia;
- (xx)** caso não sejam pagos em dia, pela Emissora, todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto por aqueles questionados de boa-fé pela Emissora, nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tenha obtido efeito suspensivo;
- (xxi)** caso a Emissora deixe de ser companhia aberta;
- (xxii)** caso a Emissora deixe de ser auditada por uma das seguintes empresas de primeira linha: PriceWaterhouseCoopers (PwC), Ernst & Young (E&Y), Deloitte ou KPMG, ou seus sucessores no caso de fusão ou extinção de uma de tais empresas;
- (xxiii)** não observância, pela Emissora de qualquer dos índices e limites financeiros indicados a seguir ("Índices Financeiros"), a serem apurados pela Emissora, e verificados trimestralmente pela Debenturista com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do seu recebimento conforme previsto nos incisos (i) e (ii) da Cláusula 9.1 abaixo, a partir das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2020 (inclusive): a divisão entre: **(1)** a Dívida Líquida sobre **(2)** Patrimônio Líquido, que deverá ser inferior a 0,70 (sete décimos), até 30 de setembro de 2021, e inferior a 0,85 (oitenta e cinco centésimos), a partir de 1º de outubro de 2021.

8.1.2.1. A não manutenção pela Emissora do Índice Financeiro apenas em um dado trimestre não acarretará em Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, desde que ocorra o reenquadramento no trimestre imediatamente seguinte.

8.1.2.2. Caso, após o reenquadramento, seja apurado novo desenquadramento nos 4 (quatro) trimestres subsequentes, tal desenquadramento acarretará em Evento de Vencimento Antecipado Não Automático.

8.1.2.3. Para fins desta Escritura de Emissão:

“Dívida Líquida” corresponde à somatória, apurada com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas da Companhia: **(a)** dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, incluídos os títulos descontados com regresso, arrendamento mercantil/leasing financeiro e os títulos de renda fixa frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional, **(b)** mútuo(s) passivo(s) contraído(s) pela Emissora, exceto os que tenham prazo de vencimento posterior à Data de Vencimento desta Emissão e não incorram em qualquer remuneração a ser paga pela Emissora antes da Data de Vencimento; **(c)** instrumentos derivativos, acrescidos (se passivo) e decrescidos (se ativo); menos **(d)** o somatório dos valores em caixa, bancos e aplicações financeiras. Os itens (a), (c) e (d) acima são calculados na proporção da participação Emissora nas respectivas SPEs não consolidadas em suas demonstrações financeiras, mediante apresentação de balanço patrimonial da SPE, assinado pelo contador responsável em conjunto com o diretor financeiro da Emissora.

“Patrimônio Líquido” é o patrimônio da Emissora, excluídos os valores da conta de reservas de reavaliação, se houver.

8.2. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático previsto na Cláusula 8.1.1 acima, as Debêntures serão consideradas automática e antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

8.3. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na Cláusula 8.1.2 acima, a Debenturista deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data em que tomar ciência do respectivo evento, assembleia geral dos Titulares dos CRI, a ser realizada nos prazos e demais condições descritas no Termo de Securitização, para orientar a Debenturista sobre a eventual não declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

8.3.1. Na assembleia geral dos Titulares dos CRI prevista na Cláusula 8.3 acima, os Titulares dos CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um da totalidade dos CRI em Circulação poderão decidir por orientar a Debenturista para que esta não declare o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável e será vinculante à Debenturista.

8.3.2. Na hipótese: **(i)** da não instalação, em primeira e em segunda convocação, da respectiva assembleia geral dos Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização; ou **(ii)** de não ser aprovado na respectiva assembleia geral dos Titulares dos CRI o exercício da faculdade prevista na Cláusula 8.3 acima, a Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

8.4. Em caso de declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos das Cláusulas 8.2 ou 8.3 acima, a Emissora obriga-se a realizar o pagamento das Debêntures, conforme o caso, com o seu consequente cancelamento, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data da declaração do vencimento antecipado pelo respectivo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver.

CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

9.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Securitização e daquelas decorrentes da legislação e/ou regulamentação em vigor, a Emissora, adicionalmente obriga-se a:

- (i)** fornecer à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI:
 - (a)** dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro:
 - (1)** cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, relativas ao exercício social então encerrado, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos na República Federativa do Brasil, com o relatório da administração e do parecer de auditores independentes devidamente registrados perante a CVM; acompanhada **(2)** do relatório de apuração dos Índices Financeiros, contendo memória de cálculo elaborada pela Emissora compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção dos Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pela Debenturista, podendo esta solicitar à Emissora e/ou aos seus auditores independentes todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e **(3)** da declaração assinada por representantes legais da Emissora com poderes para tanto atestando **(I)** que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; **(II)** a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; **(III)** que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora, com o contrato social da SPE Garantidora, esta Escritura de Emissão e/ou os demais Documentos da Securitização; **(IV)** que os bens e ativos relevantes

necessários à atividade da Emissora ou das SPEs estão devidamente segurados; **(V)** a veracidade e ausência de vícios do relatório de apuração dos Índices Financeiros; e **(VI)** a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Securitização;

- (b)** dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada trimestre de seu exercício social (exceto pelo último trimestre de seu exercício social), ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, **(1)** cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora com revisão limitada de auditores independentes devidamente registrados perante a CVM, relativas ao trimestre então encerrado; acompanhada **(2)** do relatório de apuração dos Índices Financeiros, contendo memória de cálculo elaborada pela Emissora compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção dos Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pela Debenturista, podendo esta solicitar à Emissora e/ou aos seus auditores independentes todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
- (c)** em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação, qualquer informação que lhe venha a ser solicitada, por escrito, pela Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI para cumprimento das suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Securitização, incluindo, mas não se limitando a balancetes gerenciais e/ou quaisquer outras informações financeiras que lhe forem solicitadas, na medida em que o fornecimento de tais informações não seja vedado por legislação ou regulamentação a que a Emissora, a SPE Garantidora e/ou qualquer das SPEs esteja sujeitas;
- (d)** qualquer correspondência, notificação, judicial ou extrajudicial, solicitação e/ou despachos de órgãos administrativos recebidos pela Emissora ou informações a respeito da ocorrência de qualquer descumprimento de obrigações assumidas pela Emissora e/ou por qualquer das SPEs nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Securitização que, com o transcorrer do tempo, possam vir a resultar em um Evento de Vencimento Antecipado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do conhecimento pela Emissora; e
- (e)** trimestralmente, os balancetes não auditados da(s) SPE(s) Garantidora(s);

(ii) comunicar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, a ocorrência de

qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, no prazo até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do conhecimento de sua ocorrência;

- (iii)** preparar e proceder à adequada publicidade dos seus dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações e/ou demais regulamentações aplicáveis;
- (iv)** manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com as práticas contábeis adotadas na República Federativa do Brasil;
- (v)** comunicar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do respectivo conhecimento sobre a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam causar um Efeito Adverso Relevante;
- (vi)** comparecer, por meio de seus representantes, às assembleias gerais dos titulares dos CRI, sempre que solicitado;
- (vii)** recolher, tempestivamente, quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures, cujo recolhimento seja atribuído à Emissora;
- (viii)** aplicar e fazer como que as SPEs apliquem os recursos oriundos da presente Emissão exclusivamente de acordo com os termos desta Escritura de Emissão;
- (ix)** manter os seus bens e os bens das SPEs adequadamente segurados, conforme as práticas correntes de mercado;
- (x)** praticar quaisquer atos e assinar quaisquer documentos que sejam necessários para a manutenção das Obrigações Garantidas, obrigando-se, inclusive, mas não somente, a defender, de forma tempestiva e eficaz, todos os direitos da Debenturista sobre a Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Quotas Windsor contra quaisquer processos administrativos ou judiciais que venham a ser propostos por terceiros e que possam, de qualquer forma, afetar de maneira adversa as Obrigações Garantidas, a Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e/ou Alienação Fiduciária de Quotas Windsor;
- (xi)** converter em aumento de capital social o(s) AFAC(s) eventualmente efetuados pela Emissora em favor das SPEs nos termos da Cláusula 4.1 acima;
- (xii)** manter e fazer com que SPE Garantidora e as SPEs mantenham em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou

Municipal, exceto por aqueles questionados de boa-fé pela Emissora ou pelas SPEs nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tenha obtido efeito suspensivo;

- (xiii)** não divulgar ao público informações referentes à Emissora, à Emissão, às Debêntures, à Securitizadora e/ou aos CRI em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao disposto na Instrução CVM 476 e no artigo 48 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
- (xiv)** arcar com todos os custos decorrentes de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura de Emissão, seus eventuais aditamentos, e os atos societários da Emissora relacionados à Emissão;
- (xv)** cumprir e fazer com que a SPE Garantidora e as SPEs cumpram rigorosamente as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto pelos aqueles questionados de boa-fé pela Emissora, pela SPE Garantidora e/ou pelas SPEs nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tenha obtido efeito suspensivo ou, exclusivamente no caso da Emissora, por aqueles cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo);
- (xvi)** notificar a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de sua ocorrência, evento ou situação que possa afetar adversamente **(a)** a legalidade, a validade e/ou a exequibilidade desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Securitização; **(b)** a capacidade da Emissora e/ou da SPE Garantidora de cumprir pontualmente as suas obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável; ou **(c)** na situação (econômica, financeira, operacional, jurídica, reputacional ou de outra natureza) da Emissora da SPE Garantidora e/ou de qualquer das SPEs, e/ou nos respectivos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas ("Efeito Adverso Relevante");
- (xvii)** não tomar quaisquer outras fontes ou modalidades de financiamentos sobre a mesma parcela do custo total dos Imóveis Lastro e/ou dos Empreendimentos que será arcada com os recursos oriundos da presente Emissão, nos termos aqui previstos. Para fins de esclarecimento, a Emissora poderá tomar outras fontes ou modalidades de financiamento para complementar o custo total dos Imóveis Lastro e/ou dos Empreendimentos que não tenham sido integralmente financiados com os recursos oriundos da presente Emissão;
- (xviii)** cumprir e/ou fazer cumprir, em qualquer jurisdição na qual a Emissora, a

SPE Garantidora e/ou qualquer das SPEs realize negócios ou possua ativos, integralmente a Legislação Socioambiental e trabalhista em vigor aplicável à Emissora, à SPE Garantidora e/ou às SPEs, adotando as medidas e ações preventivas destinadas a evitar ou reparar eventuais danos ao meio ambiente e/ou a seus trabalhadores decorrentes de suas ações ou das atividades, não utilizando, em suas atividades comerciais e vinculadas a seu objeto social, formas nocivas ou de exploração de trabalho forçado e/ou mão de obra infantil prejudicial;

- (xix)** orientar seus fornecedores, clientes e prestadores de serviços para que adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, quando possível mediante condição contratual específica;
- (xx)** cumprir, e fazer com que todas as sociedades controladas pela Emissora cumpram, bem como envidar os melhores esforços para que seus Representantes cumpram, integralmente as Leis Anticorrupção; e
- (xxi)** não realizar, fazer com os administradores e funcionários da Emissora, da SPE Garantidora e/ou das SPEs, no exercício de suas funções, não realizem, em benefício próprio ou da Emissora, da SPE Garantidora e/ou de qualquer das SPEs **(a)** o uso de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; **(b)** qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, ou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; e/ou **(c)** qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal.

CLÁUSULA DEZ – DELIBERAÇÕES DA DEBENTURISTA

10.1. Em relação a qualquer assunto desta Escritura de Emissão, exceto aqueles expressamente já autorizados, a Debenturista irá deliberar conforme orientação da assembleia geral dos Titulares dos CRI, a ser convocada e realizada nos prazos e demais condições descritas no Termo de Securitização, sendo dispensada a realização de assembleia geral de debenturistas para tanto.

CLÁUSULA ONZE – DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

11.1. Sem prejuízo das demais declarações prestadas nos demais Documentos da Securitização, a Emissora declara e garante que, nesta data:

- (i) é sociedade devidamente organizada, constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão;
- (iii) esta Escritura de Emissão, os demais Documentos da Securitização e as obrigações aqui e ali previstas, conforme aplicável, constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (iv) a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Securitização, a assunção e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas, conforme aplicável, e a realização da Emissão e outorga da Alienação Fiduciária de Imóveis, da Alienação Fiduciária de Quotas e da Alienação Fiduciária de Quotas Windsor, conforme aplicável **(a)** não infringem o seu estatuto social, qualquer outro dos seus documentos societários; **(b)** não acarretarão, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer **(1)** contrato ou negócio jurídico de que a Emissora e/ou qualquer das SPEs seja parte, ou a que esteja vinculada, ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade da Emissora e/ou de qualquer das SPEs, nem resultarão na rescisão ou em vencimento antecipado de qualquer destes contratos ou negócios; **(2)** norma legal ou regulatória a que a Emissora e/ou qualquer das SPEs, ou seus bens e direitos, estejam sujeitos; ou **(3)** de qualquer ordem ou decisão judicial, arbitral ou administrativa, ainda que liminar, dirigida ou que afete a Emissora e/ou qualquer das SPEs, ou qualquer bem e direito de sua propriedade;
- (v) seus representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com o seu estatuto social;
- (vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental, órgão regulatório ou terceiro (incluindo, mas sem limitação no que diz respeito aos aspectos legais, contratuais, societários e regulatórios), é exigido para o cumprimento de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Securitização e para a realização da Emissão e

para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, da Alienação Fiduciária de Quotas e da Alienação Fiduciária de Quotas Windsor, exceto: **(a)** pelo arquivamento da ata da RCA Emissora na Junta Comercial; **(b)** pelas publicações da ata da RCA Emissora nos termos da Lei das Sociedade por Ações; **(c)** pela inscrição desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, na Junta Comercial; **(d)** pela prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no registro geral de imóveis competente; **(e)** pelo registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Windsor no RTD Competente; e **(f)** pelo registro na Junta Comercial do contrato social da SPE Garantidora e da Windsor contendo a averbação da Alienação Fiduciária de Quotas e da Alienação Fiduciária de Quotas Windsor, conforme o caso;

- (vii)** nesta data, não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira, reputacional ou jurídica da Emissora em prejuízo do Agente Fiduciário dos CRI ou dos Titulares dos CRI, ou cuja omissão, no contexto da Emissão, faça com que alguma declaração desta Escritura de Emissão seja enganosa, incorreta ou inverídica;
- (viii)** os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista e aos assessores legais da Emissão são verdadeiros, consistentes, suficientes e corretos e estão atualizados até a presente data e incluem os documentos e informações que entende relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a operação;
- (ix)** não depende economicamente do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Debenturista;
- (x)** não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar esta Escritura de Emissão e/ou os demais Documentos da Securitização, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (xi)** as discussões sobre o objeto desta Escritura de Emissão e/ou os demais Documentos da Securitização foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (xii)** foi informada e avisada de todos os termos, condições e circunstâncias envolvidos na negociação objeto desta Escritura de Emissão e/ou os demais Documentos da Securitização que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- (xiii)** tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de cálculo da Atualização Monetária, da Remuneração, do Valor da Amortização

Extraordinária Obrigatória *Cash Sweep*, do Valor do Resgate Antecipado Obrigatório *Cash Sweep* e do Valor do Resgate Antecipado Facultativo, que foram acordadas por livre vontade pela Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;

- (xiv)** está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Securitização;
- (xv)** não há qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, **(a)** visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão e/ou os demais Documentos da Securitização; ou **(b)** que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante;
- (xvi)** na hipótese de virem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Empreendimentos, a Emissora responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;
- (xvii)** a destinação dos recursos oriundos da presente Emissão não implicará na violação da Legislação Socioambiental;
- (xviii)** suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;
- (xix)** não ocorreu, nem está em curso, na presente data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou qualquer evento ou ato que, com o transcorrer do tempo, possa configurar um Evento de Vencimento Antecipado;
- (xx)** cumpre, e faz com que todas as sociedades controladas pela Emissora cumpram, bem como envida os melhores esforços para que seus respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios ("Representantes") cumpram, qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a U.S.

Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e do UK Bribery Act (UKBA) (“Leis Anticorrupção”), sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: **(a)** conhecem e entendem as disposições das Leis Anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as Leis Anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; **(b)** seus Representantes não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial proferida por órgão colegiado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; **(c)** mantém políticas e procedimentos internos com o objetivo de assegurar o cumprimento das Leis Anticorrupção; **(d)** adota as diligências apropriadas, de acordo com suas políticas e procedimentos internos, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; **(e)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicará imediatamente a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI; **(f)** deixa claro em todas as suas transações, especialmente contratação de terceiros, que é necessário o cumprimento às Leis Anticorrupção; e **(g)** monitora seus colaboradores, agentes e pessoas ou entidades que estejam agindo por sua conta ou em nome da Debenturista para garantir o cumprimento das Leis Anticorrupção; e

- (xxi)** até a presente data, tanto a Emissora, quanto seus Representantes, não incorreram e tem ciência de que não podem incorrer, nas seguintes hipóteses: **(a)** ter utilizado ou utilizar recursos da Emissora e/ou das SPEs para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; **(b)** fazer ou ter feito qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a terceiros, sejam empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, seus familiares, nacionais ou estrangeiros, exceto conforme divulgado no Formulário de Referência; **(c)** ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer terceiro relacionado ao governo, incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo, de entidade de propriedade, de controlada por um governo, de organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político, a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; **(d)** praticar ou ter praticado quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; **(e)** ter realizado ou realizar

qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou **(f)** ter realizado ou realizar um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado ou autorizado o pagamento de qualquer valor indevido.

11.2. A Emissora, de forma irrevogável e irretroatável, obriga-se a indenizar a Debenturista por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios razoáveis) diretamente incorridos e comprovados pela Debenturista em razão da falsidade, incompletude, incorreção e/ou insuficiência de qualquer das declarações prestadas nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Securitização, ou relacionadas a qualquer demanda extrajudicial ou judicial ajuizada pela Emissora ou terceiros a ela relacionados que questionem as Debêntures e/ou os CRI.

11.2.1. A Emissora deverá notificar a Debenturista em caso de ciência de que qualquer das declarações prestadas na presente Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Securitização eram total ou parcialmente falsas, incompletas, incorretas ou insuficientes na data em que foram prestadas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data da sua ciência.

11.3. Declarações da Debenturista: A Debenturista declara e garante, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, que:

- (i) é companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM nos termos da Instrução CVM 414 e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Securitização;
- (iii) seus representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com o estatuto social da Debenturista;
- (iv) possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;
- (v) os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos nos respectivos Patrimônios Separados até a liquidação integral dos CRI; e

- (vi) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições desta Escritura de Emissão.

11.4. Em nenhuma circunstância, a Debenturista ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Emissora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Debenturista, exceto na hipótese comprovada de dolo da Debenturista, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Debenturista, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Securitizadora nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

CLÁUSULA DOZE – COMUNICAÇÕES

12.1. Todas as comunicações ou notificações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão serão realizadas sempre por escrito e deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

- (i) Para a Emissora:

TECNISA S.A.

Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502S, Parque Industrial
Tomas Edson
CEP 01140-060, São Paulo – SP
At.: Flavio Vidigal
Telefone: (11) 3708-1000
E-mail: ri@tecnisa.com.br

- (ii) Para a Debenturista:

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição
CEP 04506-000, São Paulo – SP
At.: Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br /
juridico@truesecuritizadora.com.br

12.1.1. As comunicações ou notificações serão consideradas entregues (i) se realizadas por meio físico, na data do seu recebimento por qualquer empregado, preposto ou representante de qualquer das Partes, sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por telegrama; e (ii) quando realizadas por correio eletrônico (e-mail), na data de envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo

remetente.

12.1.2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração do endereço serão arcados integralmente pela Parte inadimplente.

CLÁUSULA TREZE – PAGAMENTO DE TRIBUTOS

13.1. Os tributos incidentes sobre a Emissão e as Debêntures deverão ser integralmente pagos pela Emissora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures em decorrência desta Escritura de Emissão. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, tiver de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Debêntures, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Emissora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

13.2. Caso haja o acréscimo de valores ao pagamento da Remuneração nos termos referidos na Cláusula 13.1 acima e, como resultado de tal acréscimo a Securitizadora passe a deter créditos tributários, a Securitizadora se obriga a requerer pelas vias legais e/ou administrativas cabíveis a restituição de tais tributos, os quais, uma vez restituídos em moeda corrente pelo órgão competente, deverão ser integralmente transferidos à Emissora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do seu recebimento.

13.3. Na hipótese de as Debêntures deixarem de estar vinculadas aos CRI, por qualquer motivo, a Emissora estará desobrigada de realizar qualquer tipo de acréscimo aos pagamentos devidos à Debenturista nos termos previstos na Cláusula 13.1 acima.

13.4. A Emissora não será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Securitizadora ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI.

CLÁUSULA QUATORZE – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

14.2. Independência das Disposições da Escritura de Emissão. Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

14.3. Sucessão. As Partes declaram, mútua e expressamente, que esta Escritura de Emissão foi celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando seus sucessores a qualquer título e respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

14.4. Modificações. Qualquer modificação aos termos e condições desta Escritura de Emissão será eficaz apenas mediante sua formalização por meio de aditamento a ser firmado por todas as Partes, o qual deverá ser devidamente inscrito na Junta Comercial e no RTD Competente.

14.4.1. Fica desde já dispensada a deliberação da Debenturista orientada por assembleia geral dos Titulares dos CRI para: **(i)** correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, **(ii)** alterações desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Securitização já expressamente permitidas nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Securitização, **(iii)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive decorrente de exigências de autoridades competentes devidamente comprovadas, ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas no incisos (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo à Debenturista, aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Debenturista e/ou Titulares dos CRI.

14.5. Anexos. Os Anexos desta Escritura de Emissão são dela parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre a Escritura de Emissão e seus Anexos prevalecerão as disposições desta Escritura de Emissão, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições da Escritura de Emissão e dos seus Anexos, que deverão ser interpretados

de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

14.6. Negócio Complexo. As Partes declaram que esta Escritura de Emissão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Escritura de Emissão, dos demais Documentos da Securitização, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Securitização poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

14.7. Operação Estruturada. Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Securitização, fica desde já estabelecido que a Debenturista deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia geral de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

14.8. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica. Esta Escritura de Emissão e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 814 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão.

CLÁUSULA QUINZE – LEI APLICÁVEL E FORO

15.1. Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

15.2. Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura de Emissão em 3 (três) vias de igual teor e forma, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO

Imóvel Lastro	SPE (Proprietário)	CNPJ/ME	Habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Matrícula
Souza Ramos	Belmont Investimentos Imobiliários Ltda	35.427.882/0001-50	Não	Não	366 – 14º RI de São Paulo
Cap. Otávio Machado	Campbell Investimentos Imobiliários Ltda	35.428.386/0001-11	Não	Não	12.655 – 11º RI de São Paulo
Flechas	Fremont Investimentos Imobiliários Ltda	35.428.064/0001-72	Não	Não	150.000 – 11º RI de São Paulo
Arruda Alvim	Orlando Investimentos Imobiliários Ltda	14.144.642/0001-79	Não	Não	17.294 – 13º RI de São Paulo
Belterra	Manila Investimentos Imobiliários Ltda	35.428.024/0001-20	Não	Não	332.810 – 11º RI de São Paulo
Azaléas	Columbus Investimentos Imobiliários Ltda	14.131.470/0001-07	Não	Não	90.244 – 14º RI de São Paulo

ANEXO II

PROPORÇÃO DOS RECURSOS ORIUNDOS DA PRESENTE EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS IMÓVEIS LASTRO

Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro(R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Estimativa do custo total dos Empreendimentos a ser desenvolvido no Imóvel Lastro (R\$)	Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Montante de recursos obtidos em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários destinados aos Empreendimentos Imobiliários, caso aplicável
Belmont Investimentos Imobiliários Ltda	16.666.666,67	16,7%	90.470.000,00	sim	30.833.333
Campbell Investimentos Imobiliários Ltda	16.666.666,67	16,7%	49.680.000,00	sim	18.833.333
Fremont Investimentos Imobiliários Ltda	16.666.666,67	16,7%	83.070.000,00	sim	30.833.333
Orlando Investimentos Imobiliários Ltda	16.666.666,67	16,7%	58.840.000,00	sim	30.833.333
Manila Investimentos Imobiliários Ltda	16.666.666,67	16,7%	79.440.000,00	sim	18.833.333
Columbus Investimentos Imobiliários Ltda	16.666.666,67	16,7%	60.110.000,00	sim	30.833.333

Imóvel Lastro	CNPJ/ME	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro(R\$)	Perc valor de re Emis Imó
Belmont Investimentos Imobiliários Ltda	35.427.882/0001-50	16.666.666,67	
Campbell Investimentos Imobiliários Ltda	35.428.386/0001-11	16.666.666,67	
Fremont Investimentos Imobiliários Ltda	35.428.064/0001-72	16.666.666,67	
Orlando Investimentos Imobiliários Ltda	14.144.642/0001-79	16.666.666,67	
Manila Investimentos Imobiliários Ltda	35.428.024/0001-20	16.666.666,67	
Columbus Investimentos Imobiliários Ltda	14.131.470/0001-07	16.666.666,67	

ANEXO III

CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORIUNDOS DA PRESENTE EMISSÃO

O cronograma apresentado na tabela abaixo é indicativo e não constitui obrigação da Emissora de utilização dos recursos nas proporções, valores ou datas aqui indicados.

Período	Rennes Investimentos	Belmont Investimentos	Campbell Investimentos	Fremont Investimentos	Orlando Investimentos	Manila Investimentos	Columbus Investimentos	Peniche Investimentos
2S/2020	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
1S/2021	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
2S/2021	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
1S/2022	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

2S/2022	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
1S/2023	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
2S/2023	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
1S/2024	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
2S/2024	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
1S/2025	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
2S/2025	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
1S/2026 até a data de vencimento	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Total	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%

ANEXO IV

MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

[dia] de [mês] de [ano]

À

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000

CEP 04506-000

São Paulo/SP

At: Rodrigo Santos e Andressa Souza

<operacoes@truesecuritizadora.com.br>; <financeiro@truesecuritizadora.com.br>

Com cópia:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi,

CEP 04.534-004

São Paulo/SP

At: Nilson Raposo

<ger1.agente@oliveiratrust.com.br>

Ref. Relatório de Verificação da Destinação de Recursos – 9ª (Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, em 8 (oito) Séries, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.

TECNISA S.A., sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 20435, categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502S, Parque Industrial Tomas Edson, CEP 01140-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.065.557/0001-12 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“Junta Comercial”) sob o NIRE 35.300.331.613, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Emissora”), em cumprimento ao disposto na Cláusula Quarta do “*Instrumento Particular de Escritura da 9ª (Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, em 8 (oito) Séries, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.*” celebrado

entre a Emissora e a True Securitizadora S.A. em 11 de setembro de 2020 ("Escritura de Emissão", "Emissão" e "Debêntures", respectivamente), por meio do presente, **DECLARA** que:

- (i) os recursos obtidos pela Emissora em virtude da integralização das Debêntures foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula Quarta da Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo e nos termos dos Documentos Comprobatórios anexos ao presente relatório e enviados nesta data para [*e-mail*]; e
- (ii) neste ato declara, de forma irrevogável e irretroatável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam corretamente o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Emissão.

Imóvel Lastro	Descrição da Despesa	Nota Fiscal Correspondente	Percentual do Recurso Utilizado	Valor gasto (R\$)
Total utilizado no semestre				
Total utilizado anteriormente comprovado				
Total pendente de comprovação				

TECNISA S.A.
(*inserir assinaturas*)

ANEXO V

MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

DATA: [•]/[•]/[•]	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES DA 9ª (NONA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL REAL, EM 8 (OITO) SÉRIES ÚNICA, DA TECNISA S.A.	Nº: [•]
Via		
<p>Para os fins deste boletim de subscrição ("<u>Boletim de Subscrição</u>"), adotam-se as definições constantes no "<i>Instrumento Particular de Escritura da 9ª (Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, em 8 (oito) Séries, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.</i>" datado de 11 de setembro de 2020 ("<u>Escritura de Emissão</u>").</p>		

EMISSORA	
Emissora:	TECNISA S.A. , sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários (" <u>CVM</u> ") sob o nº 20435, categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502S, Parque Industrial Tomas Edson, CEP 01140-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (" <u>CNPJ/ME</u> ") sob o nº 08.065.557/0001-12 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (" <u>Junta Comercial</u> ") sob o NIRE 35.300.331.613.
Dados Bancários para integralização das Debêntures	Agência: 0845 Conta Corrente: 51043-7 Banco: Itaú Unibanco S.A. Titular: Tecnisa S.A.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Dados da Emissão			Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Nominal Global
Local	Data	Emissão			R\$	R\$
São Paulo – SP	Emissão: 11 de setembro de 2020. Vencimento: 11 de março de 2026.	9 ^a (Nona)	[•] ([•])	[•] ([•])	1.000,00 (mil reais)	[•] ([•])

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

<u>Nome ou Denominação Social:</u>		<u>CNPJ/ME:</u>	
TRUE SECURITIZADORA S.A.		12.130.744/0001-00	
<u>Endereço:</u>		<u>Nº:</u>	<u>Complemento:</u>
Avenida Santo Amaro		48	1º andar, cj. 12
<u>Bairro:</u>	<u>Cidade:</u>	<u>UF:</u>	<u>País:</u>
Vila Nova Conceição	São Paulo	SP	Brasil

DEBÊNTURES SUBSCRITAS

QUANTIDADE [•] ([•]) de Debêntures da [•] ([•]) Série

FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

Conforme disposto nas Cláusulas 5.11 e seguintes da Escritura de Emissão, as Debêntures subscritas por este Boletim de Subscrição serão integralizadas na medida em que os CRI forem integralizados, observadas as Condições Precedentes descritas na Cláusula 5.11.2 da Escritura de Emissão.

ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

O Subscritor, neste ato, para todos os fins e feitos legais, em caráter irrevogável e irretratável, em relação à 9ª (nona) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional real, em 8 (oito) séries, para colocação privada, da Emissora, DECLARA que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão, a qual foi celebrada com base na autorização da reunião do conselho de administração da Emissora realizada em 09 de setembro de 2020, nos termos do artigo 59, *caput*, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Subscritor

(inserir assinaturas)

TECNISA S.A.

Emissora

(inserir assinaturas)

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG:

CPF/ME:

Nome:

RG:

CPF/ME:

ANEXO VI

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DAS DEBÊNTURES

Número	Data de Aniversário	Data de Pagamento das Debêntures	Pagamento de Juros Remuneratórios	Pagamento de Amortização	Incorporação Juros	Taxa
1	11/10/20	13/10/20	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
2	11/11/20	11/11/20	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
3	11/12/20	11/12/20	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
4	11/01/21	11/01/21	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
5	11/02/21	11/02/21	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
6	11/03/21	11/03/21	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
7	11/04/21	12/04/21	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
8	11/05/21	11/05/21	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
9	11/06/21	11/06/21	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
10	11/07/21	12/07/21	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
11	11/08/21	11/08/21	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
12	11/09/21	13/09/21	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
13	11/10/21	11/10/21	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
14	11/11/21	11/11/21	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
15	11/12/21	13/12/21	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
16	11/01/22	11/01/22	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
17	11/02/22	11/02/22	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
18	11/03/22	11/03/22	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
19	11/04/22	11/04/22	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
20	11/05/22	11/05/22	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
21	11/06/22	13/06/22	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
22	11/07/22	11/07/22	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
23	11/08/22	11/08/22	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
24	11/09/22	12/09/22	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
25	11/10/22	11/10/22	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
26	11/11/22	11/11/22	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
27	11/12/22	12/12/22	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
28	11/01/23	11/01/23	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
29	11/02/23	13/02/23	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
30	11/03/23	13/03/23	SIM	SIM	NÃO	10,0000%
31	11/04/23	11/04/23	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
32	11/05/23	11/05/23	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
33	11/06/23	12/06/23	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
34	11/07/23	11/07/23	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
35	11/08/23	11/08/23	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
36	11/09/23	11/09/23	SIM	SIM	NÃO	11,1111%
37	11/10/23	11/10/23	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%

38	11/11/23	13/11/23	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
39	11/12/23	11/12/23	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
40	11/01/24	11/01/24	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
41	11/02/24	14/02/24	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
42	11/03/24	11/03/24	SIM	SIM	NÃO	12,5000%
43	11/04/24	11/04/24	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
44	11/05/24	13/05/24	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
45	11/06/24	11/06/24	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
46	11/07/24	11/07/24	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
47	11/08/24	12/08/24	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
48	11/09/24	11/09/24	SIM	SIM	NÃO	17,8571%
49	11/10/24	11/10/24	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
50	11/11/24	11/11/24	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
51	11/12/24	11/12/24	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
52	11/01/25	13/01/25	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
53	11/02/25	11/02/25	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
54	11/03/25	11/03/25	SIM	SIM	NÃO	21,7391%
55	11/04/25	11/04/25	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
56	11/05/25	12/05/25	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
57	11/06/25	11/06/25	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
58	11/07/25	11/07/25	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
59	11/08/25	11/08/25	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
60	11/09/25	11/09/25	SIM	SIM	NÃO	27,7777%
61	11/10/25	13/10/25	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
62	11/11/25	11/11/25	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
63	11/12/25	11/12/25	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
64	11/01/26	12/01/26	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
65	11/02/26	11/02/26	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
66	11/03/26	11/03/26	SIM	SIM	NÃO	100,0000%

ANEXO VII

MINUTA DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE
IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

celebrado entre

[SPE TITULAR DO IMÓVEL A SER ALIENADO]

como fiduciante,

e

TRUE SECURITIZADORA S.A.

como fiduciária,

e, ainda,

TECNISA S.A.

como interveniente anuente

[=] de [=] de [=]

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças* (“Contrato”), as partes abaixo qualificadas:

SEÇÃO I - PARTES

na qualidade de fiduciante:

[SPE TITULAR DO IMÓVEL A SER ALIENADO], sociedade [=] com sede na Cidade de [=], Estado de [=], na Rua [=], CEP nº [=], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [=], representada neste ato por seus [=], o **Sr. [=]**, [nacionalidade], [estado civil – se casado, incluir [sob o regime de [=] de bens], [profissão], portador da Carteira de Identidade RG nº [=] e inscrito no CPF/MF sob o nº [=]; e o **Sr. [=]**, [nacionalidade], [estado civil – se casado, incluir [sob o regime de [=] de bens], [profissão], portador da Carteira de Identidade RG nº [=] e inscrito no CPF/MF sob o nº [=]; ambos com endereço comercial na sede da sociedade que ora representam, na forma do artigo [=], de seu Contrato Social, consolidado em [=]/[=]/[=], registrado em [=]/[=]/[=] na Junta Comercial de [=], sob o nº [=] (“**Fiduciante**”);

na qualidade de fiduciária:

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, representada neste ato por seus [=], o **Sr. [=]**, [nacionalidade], [estado civil – se casado, incluir [sob o regime de [=] de bens], [profissão], portador da Carteira de Identidade RG nº [=] e inscrito no CPF/MF sob o nº [=]; e o **Sr. [=]**, [nacionalidade], [estado civil – se casado, incluir [sob o regime de [=] de bens], [profissão], portador da Carteira de Identidade RG nº [=] e inscrito no CPF/MF sob o nº [=]; ambos com endereço comercial na sede da sociedade que ora representam, na forma do artigo [=], de seu Estatuto Social, consolidado em [=]/[=]/[=], registrado em [=]/[=]/[=] na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o NIRE 35.300.444.957; (“**Fiduciária**” ou “**Securitizadora**”);

e, na qualidade de interveniente-anuente,

TECNISA S.A., sociedade por ações, devidamente registrada como companhia

aberta na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 20435, categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502S, Parque Industrial Tomas Edson, CEP 01140-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.065.557/0001-12, representada neste ato por seus [=], o **Sr. [=]**, [nacionalidade], [estado civil – se casado, incluir [sob o regime de [=] de bens], [profissão], portador da Carteira de Identidade RG nº [=] e inscrito no CPF/MF sob o nº [=]; e o **Sr. [=]**, [nacionalidade], [estado civil – se casado, incluir [sob o regime de [=] de bens], [profissão], portador da Carteira de Identidade RG nº [=] e inscrito no CPF/MF sob o nº [=], ambos com endereço comercial na sede da sociedade que ora representam, na forma do artigo [=], de seu Estatuto Social, consolidado em [=]/[=]/[=], registrado em [=]/[=]/[=] na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº [=] (“**Devedora**”).

sendo a Fiduciante, a Fiduciária e a Devedora adiante denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como “**Partes**” e, isoladamente, como “**Parte**”).

SEÇÃO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- (i) em 11 de setembro de 2020 a Devedora e a Fiduciária celebraram o “*Instrumento Particular de Escritura da 9ª (Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, em 8 (Oito) Séries, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.*” (“Escritura de Emissão”), por meio da qual a Devedora emitiu 100.000 (cem mil) debêntures (“Debêntures”), totalmente subscritas e integralizadas pela Fiduciária, e nos termos da qual a Devedora se comprometeu a constituir, de tempos em tempos, garantias suficientes para atender a determinado percentual de razão de garantia, nos prazos e condições dispostos na Escritura de Emissão (“Razão de Garantia”).
- (ii) na [reunião do conselho de administração/assembleia geral] da Fiduciante realizada em [=], foram aprovadas, entre outras matérias: **(a)** a outorga e constituição da presente alienação fiduciária de imóveis (“Alienação Fiduciária de Imóveis”); e **(b)** a autorização à diretoria da Fiduciante para praticar todos os atos e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à outorga e constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, incluindo, mas não se limitando à celebração deste Contrato e/ou seus respectivos eventuais aditamentos que se façam necessários de tempos em tempos;

- (iii) nos termos previstos na Escritura de Emissão, os recursos obtidos pela Devedora com a integralização das Debêntures serão integralmente utilizados para pagamento de despesas e/ou gastos futuros, referente aos custos de aquisição, construção, reforma e/ou expansão dos imóveis identificados no Anexo I da Escritura de Emissão;
- (iv) a Fiduciária é companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM 414, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e a subsequente securitização;
- (v) a Securitizadora emitiu 8 (oito) "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" ("Escrituras de Emissão de CCIs"), representando a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures ("Créditos Imobiliários"), nos termos das Escrituras de Emissão de CCIs;
- (vi) a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs aos certificados de recebíveis imobiliários da 319ª (Trecentésima Décima Nona) Série e da 320ª (Trecentésima Vigésima) Série da 1ª (Primeira) emissão da Fiduciária ("CRIs"), emitidos em conformidade com o estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 319ª (trecentésima décima nona) Série e da 320ª (trecentésima vigésima) Série da 1ª (Primeira) Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*", no âmbito de uma operação estruturada que envolveu a emissão das Debêntures e sua vinculação aos CRI ofertados publicamente, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, para captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro ("Oferta Restrita");
- (vii) os CRI foram objeto da Oferta Restrita;
- (viii) na presente data a Fiduciante e a Fiduciária celebram [aditamento ao] "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*", datado de [data] ("Contrato de Cessão Fiduciária de Sobejo"), por meio do qual a Fiduciante outorga cessão fiduciária sobre os recebíveis de excedente (sobejo) de eventual arrematação, compra privada com terceiro ou leilão (público ou privado) realizado no âmbito de uma excussão do imóvel descrito na Cláusula 2.1 abaixo e objeto da presente Alienação Fiduciária, após a adjudicação ou

consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, que superem o montante total das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), nos termos da Cláusula 5.5. deste Contrato;

- (ix) a Fiduciante, que é empresa do grupo econômico da Devedora, deseja outorgar a Alienação Fiduciária de Imóveis em favor da Fiduciária, em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definido na Cláusula 1.1 abaixo), nos termos deste Contrato; e
- (x) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Assim, resolvem as Partes celebrar o presente Contrato, com fundamento na Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/1997”), na Lei Federal nº 10.406/2002 (“Código Civil”) e nas demais leis aplicáveis à propriedade fiduciária imobiliária, de acordo com os termos e condições aqui indicados.

SEÇÃO III – CAPÍTULOS E CLÁUSULAS

CAPÍTULO I – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS.

1.1 O presente Contrato é celebrado para garantir todas e quaisquer obrigações, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora perante a Fiduciária no âmbito da Escritura de Emissão, do deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Securitização (conforme definido na Escritura de Emissão), referente à [=] ([=]) série de Debêntures, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento do Valor Nominal Unitário, da Atualização Monetária, da Remuneração e/ou dos Encargos Moratórios (conforme definidos abaixo), se houver, da respectiva série, bem como todos os pagamentos devidos ou a serem devidos pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão referentes a [=] ([=]) série, tais como todos os custos, comissões, despesas, multas, penalidades, indenizações, honorários, tributos e demais encargos comprovadamente incorridos pela Fiduciária e/ou pelo agente fiduciário dos CRI (conforme definido na Escritura de Emissão, “Agente Fiduciário dos CRI”), em decorrência de processos, procedimentos e/ou quaisquer outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Fiduciária e/ou do Agente Fiduciário dos CRI decorrentes dos Documentos da Securitização, cujas principais características estão descritas abaixo (“Obrigações Garantidas”):

- (i) Número da Emissão: 9ª (nona) emissão de debêntures da Fiduciante;
- (ii) Valor Total da Série: O valor total das debêntures da [=]^a ([=]) série garantida por este Contrato será de R\$ [=] ([=]);
- (iii) Quantidade de Debêntures: Foram emitidas [=] ([=]) Debêntures na [=]^a ([=]) série;
- (iv) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures é de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão;
- (v) Atualização Monetária: [O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, das Debêntures da Segunda Série, das Debêntures da Terceira Série, Debêntures da Quarta Série, das Debêntures da Quinta Série e das Debêntures da Sexta Série não será atualizado monetariamente]. [O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Sétima Série e das Debêntures da Oitava Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Sétima Série ou das Debêntures da Oitava Série, conforme o caso, até a integral liquidação das Debêntures da Sétima Série e das Debêntures da Oitava Série pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”), calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Sétima Série e das Debêntures da Oitava Série, conforme o caso];
- (vi) Remuneração das Debêntures: [Sobre o valor nominal unitário atualizado das Debêntures da Primeira Série, das Debêntures da Segunda Série, das Debêntures da Terceira Série, das Debêntures da Quarta Série, das Debêntures da Quinta Série e das Debêntures da Sexta Série, incidirão juros remuneratórios juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados na forma da Escritura de Emissão]. [Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Sétima Série ou das Debêntures da Oitava Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 5,32% (cinco inteiros e

trinta e dois centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis];

- (vii) Encargos Moratórios:** Conforme estabelecido na Cláusula 5.21 da Escritura de Emissão, **(a)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(b)** juros de mora não compensatórios calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido e não pago;
- (viii) Amortização Programada:** O valor nominal unitário atualizado das Debêntures será amortizado em cada uma das datas de amortização, conforme tabelas previstas no Anexo VI da Escritura de Emissão, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado ou resgate antecipado, ou ainda da amortização extraordinária das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão;
- (ix) Resgate Antecipado Facultativo:** A Fiduciante poderá, a qualquer tempo a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da data de emissão e a seu exclusivo critério, resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures. Para fins do referido resgate, o valor a ser pago à Fiduciária (na qualidade de titular das Debêntures) corresponderá **(a)** caso o resgate seja efetuado em qualquer data entre 13 (treze) e 35 (trinta e cinco) meses contado da data de emissão, **(1)** ao valor nominal unitário atualizado, acrescido **(2)** da Remuneração; **(3)** de prêmio *flat* de 1,68% (um inteiro e sessenta e oito centésimos por cento) sobre o saldo devedor das Debêntures; e **(4)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(b)** caso o resgate seja efetuado em qualquer data entre 36 (trinta e seis) e 66 (sessenta e seis) meses contado da data de emissão, **(1)** ao valor nominal unitário atualizado, acrescido **(2)** da Remuneração; **(3)** de prêmio *flat* de 0,27% (vinte e sete centésimos por cento) sobre o saldo devedor das Debêntures; e **(4)** dos Encargos Moratórios, se houver;
- (x) Data de Emissão das Debêntures:** 11 de setembro de 2020;
- (xi) Prazo e Data de Vencimento:** As Debêntures terão prazo de 2.007 (dois mil e sete) dias corridos da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de março de 2026;
- (xii) Vencimento Antecipado:** As Obrigações Garantidas poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis pelo Debenturista, nos termos da Escritura de Emissão, na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão); e

(xiii) Local de Pagamento: depósito única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária.

1.2. A descrição prevista na cláusula 1.1, acima, visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma os direitos da Fiduciária ou modifica, sob qualquer aspecto, as características das Obrigações Garantidas, as quais encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão, da qual este Contrato é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.

1.3. Fica esclarecido que a Fiduciária terá a faculdade de considerar antecipadamente vencidas as Obrigações Garantidas, independentemente de qualquer aviso ou interpelação, judicial ou extrajudicial, ou, ainda, solicitar a substituição da presente garantia, nas hipóteses de eventos de vencimento antecipado listados na Escritura de Emissão e neste Contrato, observado, contudo, os prazos de cura estabelecidos nos referidos instrumentos.

CAPÍTULO II – DO OBJETO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

2.1. Em garantia do fiel, pontual, correto e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena fiduciariamente para a Fiduciária a propriedade resolúvel dos imóveis urbanos objeto das matrículas nºs [=] e [=] do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de [=] (“Imóveis”), a seguir descritos e caracterizados:

[=inserir descrição dos imóveis conforme indicado na respectiva matrícula=]

2.1.1. Os Imóveis estão cadastrados perante a Prefeitura de [=] sob o nº [=], com valor venal de R\$[=] para o presente exercício.

2.2. Os Imóveis foram adquiridos pela Fiduciante por meio de [=], registrado nas matrículas dos Imóveis em [=]/[=]/[=], sob o nº [=].

2.3. Os Imóveis encontram-se e deverão ser mantidos pela Fiduciante inteiramente livres e desembaraçados de todo e qualquer ônus, gravame, dívida, dívida, penhora, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, inclusive de ações reipersecutórias, observado, contudo, o disposto na cláusula 3.1.1. adiante.

2.4. Caso haja qualquer imperfeição na descrição dos Imóveis, as Partes, desde já, expressamente autorizam os respectivos registradores imobiliários para que a intercorrência seja superada pelas características, descrições e confrontações

contidas na correspondente matrícula, para que se atenda ao princípio registrário da especialidade objetiva, nos termos do que estabelece a Lei de Registros Públicos, em seus artigos 176 e seguintes, para que não haja necessidade de retificação e ratificação deste Contrato por tal motivo.

CAPÍTULO III – DAS CONDIÇÕES GERAIS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA IMOBILIÁRIA.

3.1. A propriedade fiduciária abrangerá os Imóveis e todas as acessões (física, industrial ou natural), melhoramentos, benfeitorias, expansões, construções e instalações neles já realizadas ou a serem realizadas, bem como todos os frutos, rendimentos e tudo o que mais forem a eles acrescidos durante a vigência deste Contrato, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas.

3.1.1. A Fiduciária têm ciência de que os Imóveis destinam-se à implantação de futuro empreendimento imobiliário pela Fiduciante, sob sua responsabilidade, razão pela qual a Fiduciante fica desde já autorizada pela Fiduciária, sem a necessidade de qualquer outro consentimento ou formalidade: (a) a promover a construção de estande e apartamentos decorados relativos a tal empreendimento, devendo serem obtidas as licenças administrativas necessárias; (b) a promover a demolição das construções atualmente (e eventualmente) existentes sobre os Imóveis, devendo serem obtidas as licenças administrativas necessárias; (c) a promoção junto ao Cartório Imobiliário competente, da retificação registrária de cada um dos Imóveis de modo a adequá-los a sua situação real; e, (d) a fusão das matrículas dos Imóveis junto ao Cartório Imobiliário competente. As providências aqui contidas, e desde já autorizadas pela Fiduciária em nada alterarão a garantia aqui constituída, não sendo consideradas, em tempo algum, hipótese de deterioração ou diminuição de valor, na forma prevista na cláusula 3.4. adiante, sendo certo que, no caso da alínea “d”, o registro da garantia ora constituída deverá ser transportado para a matrícula que resultar da referida fusão, de modo que a presente garantia passará a recair sobre a integridade do imóvel resultante da unificação.

3.1.2. Caso a Fiduciante venha a desenvolver empreendimento imobiliário sobre os Imóveis, a presente garantia abrangerá, ainda, os direitos sobre projetos de construção, projetos executivos, memoriais, processos de aprovação, Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs), outorgas onerosas, licenças, autorizações e alvarás relacionados ao empreendimento, assim como qualquer outro direito necessário para a continuidade do desenvolvimento do empreendimento, sendo neste caso o Valor dos Imóveis calculado na forma da Cláusula 6.4 abaixo.

3.2. A Fiduciante compromete-se a manter os Imóveis em ótimo estado de segurança, conservação e utilização, observadas as autorizações previstas na cláusula 3.1.1 retro, sendo que todas as responsabilidades, deveres e obrigações atribuídas a elas, contidas no conteúdo do direito de propriedade do artigo 1.228 do Código Civil, em especial aqueles estabelecidos nos §§ 1º e 2º, (bem como demais disposições legais similares, como, por exemplo, o do regramento do Estatuto da Cidade), permanecem no conteúdo dos direitos detidos pela Fiduciante após a constituição da garantia fiduciária ora contratada. Assim, a Fiduciante permanece responsável pelas obrigações e pelos deveres contidos nos referidos dispositivos legais. A Fiduciária não será, qualquer que seja a hipótese, responsabilizada, direta ou indiretamente, subjetiva ou objetivamente, por ações ou omissões de qualquer natureza que decorram do domínio pleno, vez que é proprietária dos Imóveis exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel.

3.3. A Fiduciária tem o direito de vistoriar os Imóveis, e a Fiduciante compromete-se a fornecer livremente os meios e as instalações que possam estar disponíveis ou ser necessários para essa finalidade. A vistoria aqui prevista deverá ser precedida de prévio agendamento por parte da Fiduciária, com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência.

3.4. Caso, a qualquer tempo, seja constatada a incidência de qualquer evento que comprovadamente deteriore ou afete os Imóveis de modo a se tornarem inábeis, impróprios, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, a Fiduciária e/ou o Agente Fiduciário dos CRI deverá notificar a Devedora para que esta recomponha a Razão de Garantia, o que deverá ser realizado pela Devedora, no prazo de até 90 (noventa) dias contado do recebimento da referida notificação, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, conforme termos e condições dispostos na Escritura de Emissão.

3.4.1. Observado o disposto na Cláusula 3.4 acima, a comprovação da condição dos Imóveis como inábeis, impróprios, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas deverá ser realizada por meio de apresentação **(a)** de termos de desapropriação, decreto de utilidade ou interesse público, servidão ou demarcação de terras em que se localizam os Imóveis; **(b)** autos de infração ou penalidades impostas pelos órgãos públicos estaduais, municipais ou federais que digam respeito aos Imóveis e que produzam efeitos imediatos que afetem a segurança sobre as Obrigações Garantidas, desde que tais efeitos não sejam revertidos pela Fiduciante no prazo de cura de até 90 (noventa) dias; ou **(c)** restrições de natureza cível, administrativa, ambiental, minerária, urbanística que possa vir a

comprovadamente afetar a propriedade, a posse e/ou as atividades desenvolvidas nos Imóveis, considerando o uso vocacional do Imóvel pretendido pela Fiduciante e/ou pela Devedora, conforme o caso.

3.4.2. O reforço ou a substituição da garantia deverá ser implementado por meio de **(a)** alienação fiduciária de imóveis e quotas adicionais de titularidade ou emissão de sociedades de propósito específico controladas pela Devedora, conforme o caso, observados os Critérios de Elegibilidade (conforme definido na Escritura de Emissão) e procedimentos previstos na Escritura de Emissão, com valor e liquidez equivalente ou superior ao Imóvel substituído, se for o caso ("Bens Adicionais"); **(b)** depósito de recursos em moeda corrente nacional na Conta Centralizadora (conforme definido abaixo), de forma *pro rata*, para constituição dos Fundos de Reserva (conforme definido na Escritura de Emissão) ou complementação dos recursos eventualmente neles existentes, em montante suficiente para a recomposição da Razão de Garantia ("Cash Collateral"); ou (c) fianças bancárias prestadas por uma das seguintes instituições financeiras, em montante suficiente para a recomposição da Razão de Garantia ("Fiança Bancária"): (1) Itaú Unibanco S.A.; (2) Banco Santander (Brasil) S.A.; (3) Banco Bradesco S.A.; (4) Banco ABC Brasil S/A; (5) Banco Safra S.A.; e (6) Banco Votorantim S.A.

3.4.3. Os Bens Adicionais a serem oferecidos em reforço da garantia, conforme o caso, deverão atender aos Critérios de Elegibilidade (conforme definido na Escritura de Emissão) para serem aceitos e computados para fins de apuração da Razão de Garantia.

3.4.4. Os instrumentos relativos ao reforço ou substituição da garantia deverão ser celebrados pelas Partes no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data de recebimento de notificação enviada pela Fiduciária acerca da aprovação da nova garantia. Se referentes a garantias reais em imóveis, os respectivos contratos deverão ser prenotados pela Devedora para registro no Cartório de Registro de Imóveis competente em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data de celebração e, se referentes a outras garantias, deverão ser inscritos ou registrados pela Emissora nos órgãos competentes dentro do mesmo prazo.

3.4.5. No prazo de 2 (dois) Dias Úteis após o registro, a Fiduciante encaminhará à Fiduciária uma via original devidamente registrada do instrumento. Não obstante o referido prazo, para fins da verificação da Razão de Garantia de que trata a Escritura de Emissão, serão apenas considerados Imóveis ou Bens Adicionais cujos instrumentos de garantia

estejam devidamente registrados nos respectivos órgãos competentes de registro.

3.5. Na hipótese de desapropriação dos Imóveis, total ou parcial, a Fiduciante deverá efetuar a substituição da garantia ora outorgada, observada a Cláusula 3.4 e seguintes, acima. Caso a Fiduciante não promova a imediata substituição na forma referida, a Fiduciária, como titular de seu domínio resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo Poder Expropriante, até o limite das Obrigações Garantidas.

3.5.1. Sendo assim, a Fiduciante, de forma irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 686, parágrafo único do Código Civil, e exclusivamente para os fins previstos na cláusula 3.5. acima, constitui a Fiduciária como sua procuradora para, receber todos os valores referentes a pagamentos e indenizações pagas pelo Poder Expropriante e/ou por quem de direito, com relação aos Imóveis, aplicando tais valores na amortização ou quitação das Obrigações Garantidas, colocando o saldo, se houver, à disposição da Fiduciante, sempre de acordo com os termos e limites deste Contrato. A Fiduciária poderá, ainda, praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido nesta Cláusula, inclusive substabelecer, no todo ou em parte, os poderes que lhe são ora outorgados, sendo certo que, nesta hipótese, a Fiduciária será a única e exclusiva responsável perante a Fiduciante em razão dos atos praticados em razão do referido substabelecimento.

3.5.2. Em decorrência do mandato outorgado nos termos da Cláusula 3.5.1 acima, as Partes declaram que cumprem, e fazem com que todas as sociedades por elas controladas cumpram, bem como envidam os melhores esforços para que seus respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios ("Representantes") cumpram, as Leis Anticorrupção (conforme definido na Escritura de Emissão), sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) conhecem e entendem as disposições das Leis Anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as Leis Anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus Representantes não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial proferida por órgão colegiado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) mantêm políticas e procedimentos internos com o objetivo de assegurar o cumprimento das Leis Anticorrupção; (d) adotam as

diligências apropriadas, de acordo com suas políticas e procedimentos internos, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (e) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicarão imediatamente as demais partes deste Contrato; (f) deixam claro em todas as suas transações, especialmente contratação de terceiros, que é necessário o cumprimento às Leis Anticorrupção; e (g) monitoram seus colaboradores, agentes e pessoas ou entidades que estejam agindo por sua conta para garantir o cumprimento das Leis Anticorrupção

3.5.3. Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, ou por seus cessionários, a justa e prévia indenização do Poder Expropriante que lhe couber for: (a) superior ao valor total das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar, após satisfação integral das Obrigações Garantidas, será transferida à Conta Centralizadora (conforme definido abaixo), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Sobejo; ou (b) inferior ao valor total das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante, sendo que, neste caso, a Fiduciante continuará responsável pela integral liquidação do saldo remanescente das Obrigações Garantidas.

3.6. Caso a Fiduciante tenha a intenção de substituir por outros bens qualquer dos Imóveis ou outros imóveis que venham a compor a presente garantia, nos termos da Escritura de Emissão, a substituição seguirá o mesmo procedimento indicado na Cláusula 3.4 acima.

3.7. Caso seja constatado, a qualquer momento, o excesso de garantia com relação à Razão de Garantia, nos termos da Escritura de Emissão, e desde que não tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão), poderá ocorrer a liberação de determinados Imóveis, na extensão do referido excesso constatado sobre a Razão de Garantia, observados os termos e condições abaixo.

3.7.1. A liberação dos Imóveis deverá ser sempre feita pela integralidade do Valor do Imóvel, observada a extensão do excesso de garantia, não sendo admitida liberação que resulte na manutenção desta Alienação Fiduciária de Imóveis correspondente a frações ideias dos Imóveis.

3.7.2. A Devedora deverá comunicar à Fiduciária, por meio de notificação com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, os Imóveis, acompanhada do

cálculo do valor excedente dos Imóveis que devem ser liberados, correspondente ao excesso de garantia constatado com relação à Razão de Garantia.

3.7.3. A Fiduciária deverá verificar o excesso de garantia com relação à Razão de Garantia, no prazo de até 10 (dez) dias corridos do recebimento da notificação prevista na Cláusula 3.7.2 acima. Uma vez constatado o excesso de garantia com relação à Razão de Garantia, no prazo de até 10 (dez) dias corridos do recebimento da notificação prevista na Cláusula 3.7.2 acima, acompanhada da minuta do termo de liberação dos imóveis relacionados e pré-cálculo de liberação, a Securitizadora deverá, com o de acordo do Agente Fiduciário dos CRI, envidar seus melhores esforços, conforme aplicável, para entregar à Emissora o termo de liberação referente aos Imóveis, conferindo ampla, geral, irrevogável e irretroatável quitação com relação às obrigações assumidas no presente Contrato.

3.8. Mediante o registro da presente Propriedade Fiduciária no Registro de Imóveis competente, estará constituída a propriedade fiduciária da Fiduciária sobre os Imóveis, efetivando-se a transferência da propriedade resolúvel dos Imóveis para a Fiduciária e o desdobramento da posse, tornando-se a Fiduciária possuidora indireta dos Imóveis que são objeto da presente Propriedade Fiduciária.

3.9. A Fiduciante obriga-se, às suas expensas, a registrar o presente Contrato, bem como a averbar qualquer eventual aditamento, na matrícula dos Imóveis no Registro de Imóveis competente, o que deverá ocorrer em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data de assinatura deste Contrato, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas. Não obstante o referido prazo, para fins da verificação da Razão de Garantia de que trata a Escritura de Emissão, serão apenas contabilizados Imóveis cuja garantia já esteja registrada no Registro de Imóveis competente.

3.9.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Oficial do Registro de Imóveis competente proceda a todos os registros e averbações necessários decorrentes da presente Propriedade Fiduciária, e, em caso de recusa ou impossibilidade na prática de quaisquer atos decorrentes deste Contrato, a aplicar o princípio da cindibilidade, para que sejam realizadas as inscrições possíveis, independentemente de requerimento expresso para tal finalidade, com a elaboração, após o registro inviável, de nota devolutiva motivadora da qualificação negativa.

3.9.2. Obriga-se a Fiduciante, por si ou seus sucessores ou herdeiros, se pessoas físicas, a tomar todas as providências necessárias para que se

efetivem as referidas inscrições às suas expensas, especialmente, mas não se limitando, a fornecer documentos adicionais e firmar aditivos ou instrumentos de retificação e ratificação do presente Contrato, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

3.9.3. A Fiduciante deverá atender de forma diligente e pontual quaisquer exigências que os Ofícios de Registro de Imóveis venham a fazer com relação ao registro deste Contrato no menor prazo possível, comunicando imediatamente a Fiduciária a respeito das exigências, com cópia da nota devolutiva. Da mesma forma, obriga-se a Fiduciária, por si ou seus sucessores, a adotar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação da Fiduciante, todas as medidas necessárias para auxiliar a Fiduciante no processo de registro do presente Contrato, inclusive para o cumprimento de eventuais exigências que venham a ser feitas pelo Registro de Imóveis em relação ao quanto disposto na Lei nº 9.514/1997, e a fornecer documentos adicionais que estejam sob seus cuidados, desde que exigidos pelo Registro de Imóveis competente por meio de nota devolutiva, e firmar aditivos ou instrumentos de retificação e ratificação deste Contrato.

3.9.4. Sem prejuízo das obrigações da Fiduciante mencionadas acima, a Fiduciante, neste ato e mediante esta Cláusula, outorga em favor da Fiduciária mandato para, exclusivamente na hipótese de a Fiduciante não realizar as prenotações e/ou os registros previstos neste Contrato nos prazos aqui referidos, a agir em seu nome com o fim específico de tomar todas as providências necessárias a tais fins, bem como para proceder com a averbação de eventuais aditamentos nas matrículas dos Imóveis e cumprir todas as exigências feitas pelo Oficial de Registro de Imóveis, sendo certo que, tais poderes, não se estendem a eventuais alterações das condições essenciais ao presente negócio, como Obrigações Garantidas, Imóveis, prazos, entre outros, e que, no exercício de quaisquer atos decorrentes de referido mandato estará sujeita ao disposto na Cláusula 3.5.2. acima.

3.9.5. Os custos decorrentes de registros e averbações deste Contrato serão arcados exclusivamente pela Fiduciante. A Fiduciante também será responsável por quaisquer custas e emolumentos, ou qualquer outra despesa necessária para atendimentos de eventuais exigências para registro ou substituição de garantia.

3.9.6. Para fins do registro deste Contrato, especialmente no que se refere ao atendimento do princípio registrário da especialidade objetiva, a Fiduciante apresentará, no ato de apresentação deste Contrato para

registro, as certidões abaixo listadas (“Certidões”), todas dentro da validade, obrigando-se a apresentar as demais certidões exigidas pelo Cartório de Registro de Imóveis onde os Imóveis estão matriculados e que seja necessária ao registro deste Contrato:

(a) certidão das matrículas completas dos Imóveis, expedidas nos últimos 30 (trinta) dias;

(b) Certidões Conjuntas Negativas ou Positivas com Efeitos de Negativa, conforme o caso, de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União expedidas, conjuntamente, pela Receita Federal do Brasil e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, a qual abrange, inclusive as contribuições previdenciárias previstas nas alíneas “a” a “d” do parágrafo único do artigo 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, conforme alterada;

(c) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, nos termos do art. 642-A, da CLT, com a redação dada pela Lei nº 12.440/2011; e

(d) documentos societários e pessoais das Partes, comprobatórios dos poderes necessários à celebração do presente Contrato e/ou, se necessário, os respectivos instrumentos de mandato.

3.9.7. No prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de registro do presente Contrato perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, a Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária a certidão das matrículas atualizadas dos Imóveis, contemplando o registro da propriedade fiduciária ora contratada. Se houver qualquer exigência apresentada pelo Cartório de Registro de Imóveis para o registro, a Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária, por correio eletrônico, cópia da respectiva nota devolutiva apontando a exigência em questão, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da expedição da mencionada nota devolutiva, devendo a Fiduciária firmar todos os documentos necessários ao cumprimento das exigências formuladas, nos termos da cláusula 3.8.1 acima.

3.10. A posse direta de que fica investida a Fiduciante manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar os Imóveis, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre eles ou que venham a ser inerentes à propriedade fiduciária.

3.10.1. Quaisquer valores pagos pela Fiduciária com relação aos tributos sobre os Imóveis que a Fiduciante deixar de pagar quando devidos, bem como quaisquer outros montantes pagos pela Fiduciária a qualquer outro título para a preservação e a proteção de seus direitos (incluindo, mas não apenas, honorários e despesas de consultores e peritos) serão reembolsados pela Fiduciante em até 10 (dez) dias após solicitações pela Fiduciária. A Fiduciante pagará à Fiduciária juros de mora sobre tal montante para cada dia de atraso a partir e incluindo a data de tal requerimento até a data em que o montante seja integralmente reembolsado à taxa de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

[3.10.2 A Fiduciária têm ciência que a posse direta dos imóveis objeto das matrículas nºs _____ encontra-se atualmente cedida para *[os ex-proprietários ou locatários – especificar o contrato, com o nome das partes e data da celebração]*, com prazo máximo de desocupação dos Imóveis de 180 (cento e oitenta) dias contados da aquisição dos Imóveis, o que não afasta a responsabilidade da Fiduciante da entrega da posse direta nos termos da cláusula 4.9 adiante, tendo constado dos referidos contratos com o *[ex-proprietários ou locatários]* a sua ciência quanto à possibilidade de constituição da presente garantia e os riscos da excussão da garantia, com a necessidade de desocupação dos Imóveis.]¹

3.11. Nos termos do § 4º do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, jamais haverá direito de retenção ou indenização pelas mesmas, ainda que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

3.12. No prazo de *[15 (quinze) dias]* a contar do pagamento integral e efetivo das Obrigações Garantidas, e uma vez requerido pela Fiduciante, a Fiduciária deixará à disposição da Fiduciante o respectivo termo de quitação das Obrigações Garantidas, instruída de cópia autenticada dos documentos que comprovem a sua representação, sob pena de não o fazendo, incidir no pagamento de multa em favor da Fiduciante, equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor das Obrigações Garantidas.

3.13. Após a quitação de todas as Obrigações Garantidas, para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis a seu favor, a Fiduciante apresentará ao Registro de Imóveis o competente termo de quitação, consolidando-se na pessoa da Fiduciante a plena propriedade dos Imóveis, apresentação esta que deverá ser feita no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da disponibilização do termo de quitação pela Fiduciária.

¹ Nota: confirmar se, quando da celebração deste Contrato, a posse ainda estará com os antecessores/locatários.

3.14. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida, exceto se expressa e formalmente outorgado o termo de quitação pela Fiduciária nos termos previstos neste Contrato, observadas as disposições. Não obstante, em caso de pagamento parcial das Obrigações Garantidas, a Fiduciante poderá valer-se do procedimento de substituição da garantia de que trata a cláusula 3.6, acima.

3.15. Independente do disposto na Cláusula 3.1.4 acima, o pagamento integral das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente às demais obrigações, principais, acessórias e/ou moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento final ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Securitização (conforme definido na Escritura de Emissão) sobre as demais séries das Debêntures, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento do Valor Nominal Unitário, da Atualização Monetária, da Remuneração e/ou dos Encargos Moratórios, se houver, bem como todos os pagamentos devidos ou a serem devidos pela Cedente em decorrência das demais séries das Debêntures, tais como todos os custos, comissões, despesas, multas, penalidades, indenizações, honorários, tributos e demais encargos comprovadamente incorridos pela Fiduciária e pelo Agente Fiduciário dos CRI, em decorrência de processos, procedimentos e/ou quaisquer outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Fiduciária e do Agente Fiduciário dos CRI decorrentes dos Documentos da Securitização ("Obrigações Garantidas das Demais Séries").

3.15.1. Em decorrência de Cláusula 3.15 acima, a excussão do(s) Imóvel(is) objeto do presente Contrato não poderá resultar em quitação de quaisquer obrigações da Fiduciante e/ou da Fiduciária que não as Obrigações Garantidas específicas da série das Debêntures a que a presente Alienação Fiduciária de Imóveis está vinculada, permanecendo vigentes as Obrigações Garantidas das Demais Séries e objeto de outros contratos de alienação fiduciária de imóveis celebrados entre as Partes para garantia das demais séries das Debêntures, visto que a dívida advinda de cada série das Debêntures é, nos termos da Escritura de Emissão, considerada individual e independentemente umas das outras, sendo cada série garantida por sua respectiva alienação fiduciária de imóvel ou demais formas de composição da Razão de Garantia dispostas na Escritura de Emissão.

3.15. Nos termos do artigo 27, §8º, da Lei nº 9.514/1997 e do artigo 1.368-B do Código Civil, a Fiduciária (ou o adquirente no leilão, conforme o caso) só será responsável pelos tributos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros

encargos que recaiam sobre os Imóveis após a sua imissão da posse direta dos Imóveis e sempre em relação a fatos geradores posteriores à data da imissão.

CAPÍTULO IV – DA MORA E DO INADIMPLEMENTO.

4.1. O inadimplemento ou vencimento antecipado das Obrigações Garantidas acarretará, à Fiduciante e à Devedora, em caráter solidário, a responsabilidade pelo pagamento do principal, dos encargos moratórios, das penalidades e dos demais acessórios previstos na Escritura de Emissão, além de todas as despesas decorrentes da execução da presente garantia fiduciária imobiliária.

4.2. Ocorrendo o inadimplemento ou o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, a Fiduciária poderá iniciar o procedimento de excussão da propriedade fiduciária, por meio da intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997, respeitado um prazo de carência de 5 (cinco) dias para a expedição da intimação.

4.3. Constatado o inadimplemento ou o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, a Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias contados do recebimento da intimação referida na Cláusula 4.2, devendo efetuar o pagamento das prestações vencidas e não pagas, bem como das que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, os juros compensatórios, a atualização monetária, as multas, os encargos moratórios, os demais encargos previstos na Escritura de Emissão e/ou neste instrumento, bem como despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, se houver.

4.4. O simples pagamento da parcela do principal em atraso, sem atualização monetária e demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade da Fiduciante de liquidar tal montante das Obrigações Garantidas, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

4.4.1. Além disso, reconhece a Fiduciante, de forma irrevogável e irretratável, que, caso a mora não seja curada dentro do prazo de 15 (quinze) dias acima referido, será caracterizado o inadimplemento absoluto das Obrigações Garantidas, não sendo mais possível, após a averbação da consolidação da propriedade, o pagamento posterior das parcelas vencidas das Obrigações Garantidas ou da integralidade do saldo remanescente.

4.5. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

- (i) a intimação será requerida pela Fiduciária ao Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais, incluindo as despesas de cobrança e intimação;
- (ii) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária dos Imóveis, podendo, a critério desse Oficial de Registro de Imóveis, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos Imóveis, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pelo representante ou procurador da Fiduciante;
- (iii) a intimação será feita à Fiduciante ou a procurador regularmente constituído, para o endereço indicado na Cláusula 9.5;
- (iv) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou se furtar ao recebimento da intimação, tudo certificado pelo Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, ou caso não seja encontrado, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital;
- (v) na forma do art. 26, § 3º-A e B da Lei nº 9.514/1997, quando, por duas vezes, o oficial de Registro de Imóveis ou de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o(s) representante(s) da Fiduciante e da Devedora no endereço indicado por estas na Cláusula 9.5, sem o(s) encontrar, poderá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa ali encontrada de que, no dia útil imediato, retornará ao local, a fim de efetuar a intimação na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei Federal nº 13.105/2015. Nos locais em que houver controle de acesso, a intimação poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondências; e,
- (vi) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida perante o Oficial de Registro de Imóveis: (a) em dinheiro; ou (b) por meio de cheque administrativo, emitido por banco comercial,

intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária, conforme o caso, ou a quem expressamente indicado na intimação. Na hipótese contemplada no item (b), a entrega do cheque ao Registro de Imóveis será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial de Registro de Imóveis certifique tal circunstância e, imediata e subsequentemente, promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da propriedade dos Imóveis, o que ocorrerá no prazo de 30 (trinta) dias após expirado o prazo da mencionada purgação da mora.

4.6. Purgada a mora perante o Registro de Imóveis, nos 3 (três) dias corridos imediatamente seguintes, os valores deverão ser entregues pelo Oficial do Registro de Imóveis à Fiduciária, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, as quais permanecerão de responsabilidade da Fiduciante, e cujo reembolso deverá ser realizado pela Fiduciante diretamente à Fiduciária, nas condições previstas na cláusula 4.6.1. a seguir.

4.6.1. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia do efetivo pagamento deverá ser arcada pela Fiduciante juntamente com a primeira prestação que se vencer após a purgação da mora no Registro de Imóveis competente.

4.7. O não pagamento de qualquer valor devido pela Fiduciante e pela Devedora, depois de devidamente intimadas nos termos supra, bastará para a configuração da mora.

4.8. Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá a Fiduciária, com a apresentação da guia do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e do laudêmio, se o caso, quitados, requerer ao Registro de Imóveis que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Fiduciária, a propriedade plena dos Imóveis.

4.9. Na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas, cessará o direito da Fiduciante de utilizar-se da posse direta dos Imóveis, devendo a mesma desocupá-los.

4.9.1. Não ocorrendo a desocupação dos Imóveis no dia imediatamente seguinte à consolidação da propriedade pela Fiduciária, esta, seus cessionários ou sucessores, inclusive o(s) adquirente(s) dos Imóveis, quer tenha(m) adquirido no leilão ou posteriormente, poderá(ão) requerer a

reintegração de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente dos procedimentos e prazos estabelecidos no artigo 30 da Lei nº 9.514/1997.

4.9.2. Se os Imóveis estiverem locados, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da Fiduciária, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária. [Esclarecem, as Partes, que a situação relatada na cláusula 3.9.2 refere-se a condição específica para a aquisição dos Imóveis pela Fiduciante, sendo certo que, caso a posse ainda esteja em mãos das pessoas ali indicadas por ocasião da execução desta garantia, a Fiduciária poderá denunciar o contrato e adotar todas as medidas necessárias para a desocupação dos Imóveis, nos termos anteriormente indicados]²

4.10. A instauração de qualquer ação ou processo para excussão da propriedade fiduciária por parte da Fiduciária não prejudicará, de qualquer forma, nem afetará o direito da Fiduciária instaurar outros procedimentos, judiciais ou extrajudiciais, ou em qualquer outro instrumento relacionado à mesma, para os fins de executar outras garantias ou direitos de garantia que tenham sido oferecidos a esta no tocante às Obrigações Garantidas.

4.11. A Fiduciante, dentro do princípio da boa-fé, não poderá se opor à execução de título extrajudicial e/ou execução da Propriedade Fiduciária na hipótese de inadimplemento das obrigações aqui definidas.

4.12. A excussão da propriedade fiduciária dos Imóveis na forma aqui prevista será feita de forma independente e em adição à excussão de qualquer outra garantia, real ou pessoal, concedida pela Fiduciante e/ou pela Devedora à Fiduciária e poderá ser realizada total ou parcialmente, em um único procedimento ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, a critério da Fiduciária. A excussão da garantia prevista neste Contrato será realizada independentemente de qualquer outra formalidade da Fiduciária.

[4.12.1. Considerando, ainda, que a presente garantia recai sobre fração ideal dos Imóveis, a Fiduciária terá a faculdade de executar a presente garantia em conjunto com outra garantia que porventura recaia sobre parte ou a totalidade da fração ideal remanescente, condicionando a alienação em leilão à venda em conjunto das frações ideais objeto das garantias para o mesmo licitante.]³

² Nota: confirmar situação da posse dos Imóveis por ocasião da celebração deste Contrato.

³ Nota: verificar se aplicável quando da celebração deste Contrato.

CAPÍTULO V – DOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS.

5.1. Uma vez consolidada a propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária, esta promoverá os leilões públicos extrajudiciais, observados os procedimentos e prazos previstos na Lei nº 9.514/1997 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir indicado:

- (i) a alienação far-se-á sempre extrajudicialmente, por leilão público;
- (ii) a Fiduciante e a Devedora serão notificadas a respeito do horário, data e local de realização dos leilões, na forma da Cláusula 9.5, conforme determina o art. 27, §2º-A do Lei nº 9.514/1997;
- (iii) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, devendo os Imóveis serem ofertados no primeiro leilão pelo Valor dos Imóveis (conforme definido abaixo);
- (iv) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram para os Imóveis, será realizado o segundo leilão, dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público, pelo Valor da Dívida (conforme definido abaixo), tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514/1997;
- (v) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis;
- (vi) após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir os Imóveis pelo preço correspondente ao Valor da Dívida, somado ao valor das Despesas (conforme definido abaixo), incumbindo também à Fiduciante o pagamento dos valores correspondentes ao imposto sobre a transmissão *inter vivos* (ITBI) e ao laudêmio (se o caso), pagos para a consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária, encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição dos Imóveis, inclusive custas e emolumentos, conforme previsto no artigo 27, §2º-B, da Lei nº 9.514/1997; e,
- (vii) não exercida a preferência de que trata o item anterior, a Fiduciária, já como titular da propriedade, transmitirá os Imóveis ao licitante

vencedor, correndo por conta deste todas as despesas com a transmissão.

5.2. Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

(i) “Valor dos Imóveis” é aquele mencionado na Cláusula 6.1 abaixo, aí incluído o valor das benfeitorias e acessões;

(ii) “Valor da Dívida” é o equivalente à soma das seguintes quantias:

(ii).1. valor das Obrigações Garantidas atualizado monetariamente *pro rata die*, acrescido das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas;

(ii).2. despesas, serviços e utilidades referentes aos Imóveis, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

(ii).3. Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, Imposto Territorial Rural – ITR, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

(ii).4. qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;

(ii).5. Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI e *laudêmio* que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária em decorrência da consolidação da propriedade dos Imóveis pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;

(ii).6. custeio das benfeitorias necessárias, conforme definidas na legislação aplicável;

(ii).7. taxa mensal de ocupação, *pro rata*, fixada em 1% (um por cento) sobre o Valor dos Imóveis, e devida desde o primeiro dia subsequente ao da consolidação da propriedade dos Imóveis pela Fiduciária, caso a Fiduciante não promova a plena desocupação dos Imóveis, até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores sejam imitidos na posse dos Imóveis, conforme art. 37-A da Lei nº 9.514/1997; e,

- (ii).8. despesas com a consolidação da propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária, conforme definidas no item "iii" abaixo.
- (iii) "Despesas" referem-se à soma dos valores despendidos para a realização dos leilões públicos, nelas compreendidos, entre outros:
- (iii).1. os encargos e custas de intimação da Fiduciante;
- (iii).2. os encargos e custas para a publicação de editais;
- (iii).3. a comissão do leiloeiro; e,
- (iii).4. despesas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais, se o caso, para fins de excussão da presente garantia.

5.3. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao Valor dos Imóveis, será realizado segundo leilão.

5.4. No segundo leilão, observado o disposto na Cláusula 5.2 acima:

- (i) será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao Valor da Dívida, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar;
- (ii) se o maior lance for inferior ao Valor da Dívida ou se não houver licitante, a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade dos Imóveis; e,
- (iii) pago o Valor da Dívida, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação referente ao percentual quitado das Obrigações Garantidas.

5.4.1. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretroatável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico de garantia, dadas as suas especificidades, que no caso de execução da garantia fiduciária, se o valor de avaliação, de adjudicação e/ou de arrematação e/ou de compra particular dos Imóveis por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pela Fiduciante de que trata o art. 27, §2º-B da Lei nº 9.514/1997, em leilão/praza/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praza negativo, for inferior ao

Valor da Dívida, fica certo e ajustado que a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor da Fiduciante, sempre subsistindo a responsabilidade da Fiduciante e da Devedora pela integral liquidação das Obrigações Garantidas, a qualquer tempo, em favor da Fiduciária, conforme preceitua o artigo 1.366 do Código Civil, sob pena de enriquecimento sem causa e abuso de direito.

5.5. Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, ou seja, se o valor da venda dos Imóveis for superior ao Valor da Dívida, a Fiduciante e a Devedora desde já requerem à Fiduciária que tais valores sejam depositados na Conta Centralizadora (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Sobejo celebrado também nesta data entre as Partes.

5.6. Esclarecem as Partes que, conforme disposto no art. 39, II da Lei nº 9.514/1997, as disposições aos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/1966 não se aplicam ao presente Contrato, visto que referentes à garantia hipotecária ali referida.

5.7. O presente Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para concessão de financiamento à Fiduciante no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte da presente alienação fiduciária ora constituída, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Fiduciária de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída pela Fiduciante ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas.

CAPÍTULO VI – DO VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS PARA FINS DE LEILÃO.

6.1. As Partes convencionam que, nesta data, para fins do primeiro leilão, o valor de venda dos Imóveis será o maior entre os seguintes valores: (i) R\$[=] ([=]), sendo R\$[=] ([=]), para o imóvel objeto da matrícula nº [=], e R\$[=] ([=]), para o imóvel objeto da matrícula nº [=]; ou (ii) o valor utilizado pelo órgão público competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos* exigível por força da consolidação da propriedade

em nome da Fiduciária, conforme determina o § único do art. 24 da Lei nº 9.514/1997 (“Valor dos Imóveis”)⁴.

6.2. O Valor dos Imóveis indicado no item (i) da Cláusula 6.1 acima será devidamente atualizado pela variação acumulada mensal do IGP-M/FGV, *pro rata die*, desde a data da celebração deste Contrato até a data da realização do primeiro leilão.

6.3. Caso a Fiduciante obtenha a aprovação de projeto de construção de empreendimento imobiliário nos Imóveis, caracterizada pela expedição do alvará de aprovação expedido pela Prefeitura, de modo que, até então, não tenha optado pela substituição dos Imóveis nos termos da Cláusula 3.6, acima, a Fiduciante, anualmente e a partir da publicação do alvará de aprovação, inclusive, deverá contratar às suas expensas e apresentar para a Fiduciária e ao Agente Fiduciário dos CRI laudo de avaliação dos Imóveis para fins de cálculo do Valor dos Imóveis, levando em consideração um cenário de venda forçada e excussão de garantias, a ser elaborado por uma das seguintes empresas:

Empresa	CNPJ/ME
Mercatto Assessoria e Avaliações S/C Ltda.	65.030.348/0001-77
Enval Engenharia de Avaliação Ltda.	02.414.901/0001-55
Consult Consultoria Engenharia e Avaliações S/C Ltda.	59.039.701/0001-87
Dexter Engenharia S/C Ltda.	67.566.711/0001-07

6.3.1. Caso a empresa não seja contratada ou o laudo de avaliação não seja concluído anualmente, a Fiduciária terá o direito de providenciar o referido laudo de avaliação, às expensas da Fiduciante. A Fiduciária poderá, ainda, às suas expensas e a qualquer momento após a aprovação do projeto, solicitar a uma das referidas empresas que elabore um laudo de avaliação, o qual será apresentado à Fiduciante.

6.3.2. Em qualquer das hipóteses acima, o valor indicado no laudo deverá ser adotado pelas Partes como o Valor dos Imóveis, sendo vinculante a ambas, e substituirá o valor calculado com base na cláusula 6.2, acima.

6.3.3. Caso, após a aprovação do projeto de construção, a Fiduciária venha a dar início ao processo de excussão da garantia, com o protocolo do respectivo pedido no Registro de Imóveis competente, o Valor dos Imóveis será considerado como aquele indicado no último laudo elaborado por uma das

⁴ Nota: o valor dos imóveis será aquele indicado na escritura de venda e compra ou o valor venal de referência, o que for maior.

empresas avaliadoras, ainda que um novo processo de avaliação esteja em andamento. Na hipótese de que não haja um laudo previamente preparado, o Valor dos Imóveis será aquele resultante da aplicação da correção monetária indicada na cláusula 6.2, acima.

6.4. Especificamente no caso da Cláusula 6.3 acima, caso a Fiduciante tenha contratado laudo de avaliação dos Imóveis para fins de cálculo do Valor dos Imóveis, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, utilizando-se de critérios de razoabilidade, contratar terceiro especializado para avaliar ou revisar o valor das garantias prestadas, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações necessárias, observado o disposto no Ofício-Circular CVM/SRE n.º 01/20, de 05 de março de 2020. Eventuais custos incorridos com o aqui disposto deverão ser arcados pelo Patrimônio Separado.

CAPÍTULO VII – DAS OBRIGAÇÕES GERAIS.

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante obriga-se a:

- (i) a seu exclusivo custo, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos e documentos que seja obrigada nos termos e prazos previstos no presente instrumento e na Escritura de Emissão, bem como praticar todos os atos a fim de, (a) proteger os Imóveis contra invasões, contaminações e danos, (b) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, e (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;
- (ii) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária e/ou pelo Agente Fiduciário na qual declare que ocorreu e/ou persiste um inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, cumprir todas as suas obrigações legais ou previstas neste Contrato para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída;
- (iii) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a propriedade fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e os Imóveis livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, inclusive de

forma a permitir o registro do presente Contrato nas matrículas dos Imóveis;

- (iv) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- (v) não ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato ou ceder o uso, onerar ou de qualquer outra forma alienar os Imóveis em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas;
- (vi) obriga-se a não promover nenhuma alteração relevante nas características dos Imóveis, sem a prévia e expressa anuência da Fiduciária, observado, contudo, a autorização desde já concedida pela Fiduciária nos termos da cláusula 3.1.1. acima;
- (vii) comunicar a Fiduciária, dentro de 05 (cinco) Dias Úteis, qualquer acontecimento que possa depreciar e/ou afetar, direta ou indiretamente, parcial ou totalmente, os Imóveis, não sendo considerados eventos desta natureza aqueles previstos para o desenvolvimento normal do quanto indicado na cláusula 3.1.1. acima, as quais a Fiduciária desde já tem ciência e nada a se opor;
- (viii) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar a propriedade fiduciária, os Imóveis, no todo ou em parte, este Contrato e/ou o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como informar a Fiduciária no prazo previsto no inciso anterior a respeito da ação, procedimento e processo em questão, bem como do seu objeto e das medidas tomadas pela Fiduciante;
- (ix) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas (a) para a validade ou exequibilidade deste Contrato; (b) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (c) para as atividades desenvolvidas nos Imóveis;

- (x) dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
- (xi) autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar os Imóveis e toda a documentação a eles relacionada, a qualquer hora durante o horário comercial, mediante notificação enviada com antecedência mínima de 02 (dois) Dias Úteis, sendo certo que, se os documentos solicitados encontrarem-se em arquivo externo, tal prazo será prorrogado por mais 02 (dois) Dias Úteis;
- (xii) pagar ou fazer com que sejam pagos antes que qualquer multa, penalidade, juros ou custos recaiam sobre os Imóveis, todos os encargos, governamentais ou não governamentais, incidentes atualmente ou no futuro sobre os Imóveis, ou, caso entenda não serem os mesmos devidos, tomar todas as medidas judiciais ou administrativas, de modo a discutir a sua exigibilidade, mantendo-a suspensa;
- (xiii) pagar ou fazer com que sejam pagos todos os impostos, taxas, contribuições, tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros ("Tributos"), que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis, sobre os valores e pagamentos eventualmente decorrentes da propriedade fiduciária, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, e, ainda, todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato, ou, caso entenda não serem os mesmos devidos, tomar todas as medidas judiciais ou administrativas, de modo a discutir a sua exigibilidade, mantendo-a suspensa;
- (xiv) cumprir com as leis ambientais aplicáveis aos Imóveis, isentando a Fiduciária de qualquer responsabilidade relativa a eventuais irregularidades ambientais; e
- (xv) caso os Imóveis não sejam substituídos na forma da cláusula 3.6, acima, até a aprovação de projeto de construção dos empreendimentos que serão desenvolvidos nos Imóveis, manter válidos os projetos de construção relativos ao empreendimento que será desenvolvido nos Imóveis, incluindo CEPACs e outorgas onerosas, assim como todas as licenças, alvarás e autorizações pertinentes, adotando todas as medidas para satisfazer eventuais

exigências por parte das autoridades competentes, não podendo, sem a prévia e expressa anuência da Fiduciária: a) desistir de processos de aprovação caso esteja em uma situação de inadimplemento das Obrigações Garantidas e desde que o alvará já tenha sido emitido; b) desvincular CEPACs ou outorgas onerosas do empreendimento; e c) de qualquer forma alienar a terceiros os direitos sobre o projeto, ou os CEPACs ou a outorga onerosa, seja qual for a modalidade de alienação.

CAPÍTULO VIII – DAS DECLARAÇÕES.

8.1. A Fiduciante e a Devedora declaram e garante à Fiduciária, nesta data, que:

- (i) o presente Contrato constitui para elas obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil;
- (ii) estão aptas a observar as disposições previstas neste Contrato e agirão em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;
- (iii) não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (iv) as discussões sobre o objeto do presente Contrato e dos demais documentos a ele relacionados foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (v) foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistidas por advogados especializados durante toda a referida negociação;
- (vi) foram assessoradas por consultoria legal e têm conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e são capazes de assumir tais obrigações, riscos e encargos;

- (vii) nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer tribunal ou outro órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração e ao cumprimento deste Contrato;
- (viii) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 684 e 686, parágrafo único, do Código Civil;
- (ix) estão em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente aos Imóveis, [ou, estão discutindo a exigibilidade de algumas destas obrigações, administrativa ou judicialmente, tendo obtido a competente suspensão da exigibilidade, conforme indicado no Anexo [=] deste Contrato]⁵;
- (x) possuem patrimônio suficiente para garantir eventuais obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, de maneira que, excutida a presente garantia, não haveria situação de insolvência por parte da Fiduciante;
- (xi) não existe qualquer disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que sejam parte, que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição, manutenção e execução da propriedade fiduciária;
- (xii) desconhecem a existência de quaisquer restrições, discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição, manutenção e execução da propriedade fiduciária;
- (xiii) desconhecem a existência de quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames que recaiam sobre os Imóveis;
- (xiv) desconhecem a existência de pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza contra si, em qualquer Juízo deste país ou do exterior, no presente, ou decorrente de qualquer fato ocorrido nos últimos 20 (vinte) anos, que possam colocar em

⁵ Nota: confirmar a existência e aceite pela Fiduciária por ocasião da assinatura deste Contrato.

risco os Imóveis ou a capacidade de cumprimento de suas obrigações decorrentes deste Contrato e da Escritura de Emissão;

- (xv) desconhecem a existência de qualquer inadequação dos Imóveis às normas de uso e ocupação do solo, e qualquer ressalva em relação à legislação urbanística, assim considerado o uso vocacional dos Imóveis, qual seja, empreendimento [*residencial multifamiliar / comercial (apart-hotel, salas comerciais, lojas)*]⁶ e ambiental pertinente;
- (xvi) desconhecem a existência de reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto os Imóveis, sendo certo que caso venha a surgir qualquer reclamação ambiental, serão empregados os melhores esforços para que seja sanada pela Fiduciante, de forma que os Imóveis se tornem reabilitados para o uso declarado, nos termos das diretrizes estabelecidas pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB)⁷;
- (xvii) não existem em relação aos Imóveis questões ambientais e sociais incluindo, mas não se limitando, a despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água; depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambientais; conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos; ou quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões humanas, de saúde, ambientais, sociais ou de saúde e segurança sendo certo que caso venha a surgir qualquer das questões mencionadas nesta alínea, serão empregados os melhores esforços para que seja prontamente sanada pela Fiduciante, de forma que os Imóveis não sejam afetados⁸;

⁶ Nota: adequar quando da assinatura e definição dos Imóveis.

⁷ Nota: esta cláusula poderá ser alterada a depender do caso concreto, visto que alguns dos imóveis poderão ser objeto de procedimentos administrativos, de tal modo a se tornarem reabilitados para o uso declarado na forma estabelecidas pela CETESB. De todo modo, haverá a prévia auditoria e aceite por parte da Fiduciária.

⁸ Nota: idem nota anterior.

- (xviii) na hipótese de existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis, responsabilizar-se-ão, desde que devidamente comprovado, integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais, nos termos previstos pelos parâmetros estabelecidos pela CETESB, lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental, que tiverem dado causa;
- (xix) os Imóveis estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, sendo certo que, mediante o surgimento de qualquer dessas condições, a Fiduciante e a Devedora agirão prontamente para que seja imediatamente sanada, de forma que os Imóveis não sejam afetados;
- (xx) desconhecem a existência sobre os Imóveis de restrição ao uso, incluindo relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, tombamento, direitos minerários, restrição de atividades devido a inserção em APA (Área de Preservação Ambiental) ou APP (Área de Preservação Permanente), assim considerado o uso vocacional dos Imóveis, qual seja empreendimento [*residencial multifamiliar | comercial (apart-hotel, salas comerciais, lojas*]⁹;
- (xxi) toda e qualquer intervenção realizada pela Fiduciante nos Imóveis que dependia de prévia aprovação de órgãos competentes foi realizada acompanhada das respectivas licenças, salvo os casos onde há legislação permite que se inicie alguma atividade após transcorrido o silêncio administrativo, o que não será configurado infração contratual; desconhecem, a Fiduciante e a Devedora, que tenha havido qualquer intervenção irregular nos Imóveis antes de sua aquisição pela Fiduciante e que não venha a ser regularizada ou de qualquer forma sanada pela Fiduciante;
- (xxii) desconhecem a existência de quaisquer notificações, autos de infração, intimações ou penalidades impostas pelos órgãos públicos estaduais, municipais ou federais que digam respeito aos Imóveis

⁹ Nota: adequar quando da assinatura e definição dos Imóveis.

e/ou que possam afetar a realização do presente negócio de forma livre e desembaraçada;

- (xxiii) desconhecem a existência de qualquer restrição, seja de natureza cível, administrativa, ambiental, minerária, urbanística que possa vir a afetar a propriedade a posse e/ou as atividades desenvolvidas nos Imóveis, assim considerado o uso vocacional dos Imóveis, qual seja empreendimento *[residencial multifamiliar | comercial (apart-hotel, salas comerciais, lojas)]*¹⁰;
- (xxiv) os Imóveis não estão localizados em terras de ocupação indígena ou quilombola, assim definidas pela autoridade competente; e,
- (xxv) desconhecem a existência de processos de desapropriação, ou decreto de utilidade ou interesse público, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Imóveis.

8.2. As declarações prestadas pela Fiduciante e pela Devedora neste Contrato são válidas e a Fiduciante e a Devedora obrigam-se a mantê-las válidas até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas. A Fiduciante e a Devedora obrigam-se a (i) notificar imediatamente a Fiduciária caso venham a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas neste Contrato tornaram-se inverídicas, incorretas, incompletas ou inválidas; e (ii) indenizar, em dinheiro, imediatamente após o recebimento de notificação neste sentido, a Fiduciária por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados, inclusive se for o caso após decisão transitada em julgado, em decorrência da inveracidade, incorreção, insuficiência ou invalidade de quaisquer das declarações prestadas neste Contrato.

8.2.1. Em virtude do disposto acima, fica certo e ajustado que a Fiduciária também terá a faculdade de solicitar a substituição da presente garantia, caso qualquer das declarações prestadas no presente Contrato, no todo ou em parte, venha a se mostrar incorreta ou inverídica ou incompleta, sendo que, caso a substituição não seja realizada na forma acordada neste Contrato, a Fiduciária poderá considerar antecipadamente vencidas as Obrigações Garantidas.

CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.

¹⁰ Nota: adequar quando da assinatura e definição dos Imóveis.

9.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste Contrato, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

9.2. O disposto na Cláusula 9.1 acima prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

9.3. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

9.4. As obrigações aqui constituídas são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promitentes-cessionários e sucessores a qualquer título das Partes.

9.5. As Partes declaram que este Contrato integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Contrato, da Escritura de Emissão, dos demais Documentos da Securitização, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Securitização poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

9.6. Todos os avisos, acordos, renúncias e outras notificações a serem realizados pelas Partes em razão do disposto no presente Contrato serão considerados válidos e realizados quando feitos por escrito e entregues pessoalmente ou enviados por fac-símile, e-mail ou método similar, entrega expressa ou por carta registrada, em qualquer caso, mediante confirmação de entrega ou recebimento, conforme o caso, para os endereços indicados abaixo:

Fiduciante ou Devedora:

Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502S, Parque Industrial Tomas Edson

CEP 01140-060, São Paulo – SP

At.: Flavio Vidigal

Telefone: (11) 3708-1000

E-mail: ri@tecnisa.com.br

Fiduciária:

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição

CEP 04506-000, São Paulo – SP

At.: Arley Custódio Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br

9.6.1. Todos os avisos, acordos, renúncias e outras notificações a serem realizados pelas Partes serão considerados devidamente entregues e recebidos na data de entrega, caso entregue pessoalmente; na data de transmissão, caso enviada por meio de fac-símile ou método similar (exceto se não for enviada em um Dia Útil, neste caso será considerada recebida no Dia Útil imediatamente subsequente); e no Dia Útil imediatamente subsequente à entrega, caso enviada por meio de serviço de entrega expresso.

9.6.2. A Devedora e a Fiduciante neste ato concordam que qualquer comunicação enviada nos termos desta Cláusula 9.5, ou para o procedimento de intimação de que trata a Cláusula 4.2 e seguintes, para exercício de preferência, para informações acerca das datas dos leilões e quaisquer outras comunicações, notificações e intimações à Fiduciante e/ou à Devedora serão consideradas devidamente realizada para todas, mesmo que referida comunicação tenha sido recebida apenas por uma delas, valendo esta cláusula como mandato recíproco. Além disso, caso haja qualquer alteração do endereço da Fiduciante e/ou da Devedora, estas se obrigam a comunicar a Fiduciária em até 5 (cinco) dias, dentro do princípio da boa-fé e da lealdade contratual, sob pena de, em não o fazendo, serem consideradas plenamente válidas e eficazes todas as comunicações e intimações feitas aos endereços constantes deste Contrato.

9.7. O presente Contrato e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

9.8. Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Securitização, fica desde já estabelecido que a Fiduciária deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia geral de titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

9.9. Fica desde já dispensada a realização de assembleia geral dos titulares dos CRI para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) alterações a quaisquer Documentos da Securitização já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Securitização, (iii) alterações a quaisquer Documentos da

Securitização em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3 ou pelo Registro de Imóveis competente, notadamente aquelas para atenderem às disposições contidas na Lei nº 9.514/1997, ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares de CRI¹¹.

9.10. Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia, que não seja sábado ou domingo, em que os bancos comerciais e os mercados de câmbio estejam abertos para negócios na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. Todo e qualquer prazo ou período que se encerrar em, ou se torne devido em um dia que não um Dia Útil, será considerado como sendo encerrado ou devido no Dia Útil imediatamente subsequente.

9.11. Conforme preceitua o artigo 28 da Lei nº 9.514/1997, a Fiduciária fica desde já autorizada a promover a cessão dos direitos e obrigações que possui em decorrência desta propriedade fiduciária. Assim, em caso de substituição da Fiduciária no presente Contrato, a Fiduciante deverá firmar quaisquer documentos e/ou instrumentos indicados pela Fiduciária para efetuar a transferência ou cessão por ela, Fiduciária, dos seus respectivos direitos e/ou obrigações, e, para o fim de constituir, manter, preservar, proteger e registrar o direito de garantia ora constituído. O cessionário terá os mesmos direitos e obrigações da Fiduciária neste Contrato. Os custos decorrentes da cessão aqui contida, correrão as exclusivas expensas e responsabilidade da Fiduciária ou do cessionário, conforme entre os mesmos ajustados, de modo a manter a Fiduciante indene quanto a isso.

9.12. Em consonância com o artigo 29 da Lei nº 9.514/1997, a Fiduciante, com anuência expressa da Fiduciária, poderá transmitir os direitos de que é titular sobre os Imóveis, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

9.13. Esclarecem as Partes que o presente contrato é celebrado sob a forma particular, com efeitos de escritura pública, conforme preceitua o artigo 38 da Lei nº 9.514/1997.

9.14. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente, renunciando-se a todos os outros, por mais especiais ou

¹¹ [Nota: o preenchimento de notas em aberto ou adaptações às situações específicas de cada Alienação Fiduciária de Imóveis também estará autorizado por esta cláusula 9.8].

privilegiados que sejam para a solução de eventuais controvérsias relacionadas ao presente negócio jurídico.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em [=] (=) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [=] de [=] de 202[=].

[assinaturas na próxima página]

FIDUCIANTE

_____ [=] _____

FIDUCIÁRIA

_____ [=] _____

DEVEDORA

_____ [=] _____

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças celebrado em [=] de [=] de 202[=] entre [=], [=], e [=])

ANEXO VIII

MINUTA DE CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE SOBEJO

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E
OUTRAS AVENÇAS**

celebrando entre

[SPE TITULAR DO IMÓVEL A SER ALIENADO]
na qualidade de Cedente

TRUE SECURITIZADORA S.A.
na qualidade de Debenturista,

e

TECNISA S.A.
na qualidade de interveniente-anuente

Datado de

[=] de [=] de [=]

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato”),

[SPE TITULAR DO IMÓVEL A SER ALIENADO], sociedade [=] com sede na Cidade de [=], Estado de [=], na Rua [=], CEP nº [=], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [=], representada neste ato por seus [=], o **Sr. [=]**, [nacionalidade], [estado civil – se casado, incluir [sob o regime de [=] de bens], [profissão], portador da Carteira de Identidade RG nº [=] e inscrito no CPF/MF sob o nº [=]; e o **Sr. [=]**, [nacionalidade], [estado civil – se casado, incluir [sob o regime de [=] de bens], [profissão], portador da Carteira de Identidade RG nº [=] e inscrito no CPF/MF sob o nº [=]; ambos com endereço comercial na sede da sociedade que ora representam, na forma do artigo [=], de seu Contrato Social, consolidado em [=]/[=]/[=], registrado em [=]/[=]/[=] na Junta Comercial de [=], sob o nº [=] (“Cedente”);

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, representada neste ato por seus [=], o **Sr. [=]**, [nacionalidade], [estado civil – se casado, incluir [sob o regime de [=] de bens], [profissão], portador da Carteira de Identidade RG nº [=] e inscrito no CPF/MF sob o nº [=]; e o **Sr. [=]**, [nacionalidade], [estado civil – se casado, incluir [sob o regime de [=] de bens], [profissão], portador da Carteira de Identidade RG nº [=] e inscrito no CPF/MF sob o nº [=]; ambos com endereço comercial na sede da sociedade que ora representam, na forma do artigo [=], de seu Estatuto Social, consolidado em [=]/[=]/[=], registrado em [=]/[=]/[=] na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o NIRE 35.300.444.957 (“Debenturista”); e

TECNISA S.A., sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 20435, categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502S, Parque Industrial Tomas Edson, CEP 01140-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.065.557/0001-12, representada neste ato por seus [=], o **Sr. [=]**, [nacionalidade], [estado civil – se casado, incluir [sob o regime de [=] de bens], [profissão], portador da Carteira de Identidade RG nº [=] e inscrito no CPF/MF sob o nº [=]; e o **Sr. [=]**, [nacionalidade], [estado civil – se casado, incluir [sob o regime de [=] de bens], [profissão], portador da Carteira de Identidade RG nº [=] e inscrito

no CPF/MF sob o nº [=], ambos com endereço comercial na sede da sociedade que ora representam, na forma do artigo [=], de seu Estatuto Social, consolidado em [=]/[=]/[=], registrado em [=]/[=]/[=] na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº [=], na qualidade de interveniente-anuente ("Devedora");

sendo a Cedente, o Debenturista e a Devedora doravante designados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

- (i) em 11 de setembro de 2020 a Devedora e o Debenturista celebraram o "*Instrumento Particular de Escritura da 9ª (Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, em 8 (Oito) Séries, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.*" ("Escritura de Emissão"), por meio da qual a Devedora emitiu 100.000 (cem mil) debêntures ("Debêntures"), totalmente subscritas e integralizadas pelo Debenturista, e nos termos da qual a Devedora se comprometeu a constituir, de tempos em tempos, garantias suficientes para atender a determinado percentual de razão de garantia, nos prazos e condições dispostos na Escritura de Emissão;
- (ii) na [reunião do conselho de administração/assembleia geral] da Cedente, realizada em [=], foram aprovadas, entre outras matérias: **(a)** a outorga e constituição da presente cessão fiduciária de direitos creditórios; e **(b)** a autorização à diretoria da Cedente para praticar todos os atos e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à outorga e constituição da presente cessão fiduciária de direitos creditórios, incluindo, mas não se limitando à celebração deste Contrato e/ou seus respectivos eventuais aditamentos que se façam necessários de tempos em tempos;
- (iii) nos termos previstos na Escritura de Emissão, os recursos obtidos pela Devedora com a integralização das Debêntures serão integralmente utilizados para pagamento de despesas e/ou gastos futuros, referente aos custos de aquisição, construção, reforma e/ou expansão dos imóveis identificados no Anexo I da Escritura de Emissão;

- (iv) em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas pela devedora no âmbito da emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, a Cedente constituiu ou se comprometeu a constituir, em favor do Debenturista, alienação fiduciária sobre determinados imóveis, de acordo com os termos dos respectivos instrumentos particulares de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças ("Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel" e "Alienação Fiduciária de Imóvel", respectivamente);
- (v) o Debenturista é companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM 414, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e a subsequente securitização;
- (vi) o Debenturista emitiu 8 (oito) "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" ("Escrituras de Emissão de CCIs"), representando a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures ("Créditos Imobiliários"), nos termos das Escrituras de Emissão de CCIs;
- (vii) o Debenturista vinculou os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs aos certificados de recebíveis imobiliários da 319ª (Trecentésima Décima Nona) Série e da 320ª (Trecentésima Vigésima) Série da 1ª (Primeira) emissão da Fiduciária ("CRIs"), emitidos em conformidade com o estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 319ª (trecentésima décima nona) Série e da 320ª (trecentésima vigésima) Série da 1ª (Primeira) Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*", no âmbito de uma operação estruturada que envolveu a emissão das Debêntures e sua vinculação aos CRI ofertados publicamente, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, para captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro ("Oferta Restrita");
- (viii) os CRI foram objeto da Oferta Restrita;

- (ix) a Cedente, que é empresa do grupo econômico da Devedora, deseja outorgar a presente cessão Fiduciária de direitos creditórios em favor do Debenturista, em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas(conforme definido abaixo), nos termos deste Contrato; e
- (x) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

ISTO POSTO, têm as Partes entre si, certo e ajustado, celebrar o presente Contrato, que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

1.1. Todos os termos iniciados em letras maiúsculas utilizados ao longo deste Contrato, mas não aqui definidos, terão o mesmo significado a eles atribuído na Escritura de Emissão, a menos que de outra forma definidos neste instrumento.

1.2. Para fins deste Contrato, "Dia(s) Útil(eis)" significa qualquer dia, que não seja sábado ou domingo, em que os bancos comerciais e os mercados de câmbio estejam abertos para negócios na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. Todo e qualquer prazo ou período que se encerrar em, ou se torne devido em um dia que não um Dia Útil, será considerado como sendo encerrado ou devido no Dia Útil imediatamente subsequente.

2. CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

2.1. Na forma do disposto neste Contrato e nos termos do artigo 66-B, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei nº 4.728/65"), com a redação dada pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931/04"), dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97") e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código

Civil”), para assegurar, até o cumprimento de todas e quaisquer obrigações, principais, acessórias e/ou moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento final ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente no âmbito da Escritura de Emissão, deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Securitização (conforme definido na Escritura de Emissão), o que inclui, mas não se limita, ao pagamento do Valor Nominal Unitário, da Atualização Monetária, da Remuneração e/ou dos Encargos Moratórios, se houver, bem como todos os pagamentos devidos ou a serem devidos pela Cedente em decorrência das Debêntures, tais como todos os custos, comissões, despesas, multas, penalidades, indenizações, honorários, tributos e demais encargos comprovadamente incorridos pelo Debenturista e pelo agente fiduciário dos CRI, em decorrência de processos, procedimentos e/ou quaisquer outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas do Debenturista e do agente fiduciário dos CRI decorrentes dos Documentos da Securitização (“Obrigações Garantidas”), a Cedente, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, cede e transfere fiduciariamente em garantia ao Debenturista, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (“Cessão Fiduciária” e “Direitos Cedidos Fiduciariamente”, respectivamente) dos respectivos bens e direitos a seguir arrolados:

- a) recebíveis que sobejarem a eventual excussão da alienação fiduciária de imóvel(is) de propriedade das Cedentes listado(s) no Anexo I a este Contrato, observado o disposto no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme também descritos no Anexo I a este Contrato (“Diretos Creditórios”), os quais deverão ser depositados na Conta Centralizadora (conforme definida na Escritura de Emissão); e
- b) os recursos e créditos mantidos e a serem mantidos na Conta Centralizadora, a qualquer tempo, independentemente da situação em que se encontrem, inclusive enquanto estiverem pendentes em virtude de processo de compensação bancária (“Créditos Bancários”).

2.1.1. Os documentos comprobatórios dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, aditamentos, documentos, notificações, títulos, faturas, notas fiscais e boletos a eles relativos (“Documentos Comprobatórios”) deverão ser mantidos na sede da Devedora, e incorporam-se à presente Cessão Fiduciária em garantia, passando, para todos os fins, a integrar a definição de “Direitos Cedidos Fiduciariamente”.

2.2. Incorporar-se-ão automaticamente à presente Cessão Fiduciária em garantia, passando, para todos os fins de direito, conforme o caso, a integrar a definição de

“Direitos Cedidos Fiduciariamente”: (a) quaisquer direitos, licenças, autorizações, concessões, outorgas ou documentos que derivem diretamente dos Direitos Cedidos Fiduciariamente e que sejam adquiridos, obtidos, conferidos, transferidos ou alienados à Cedente, ou ainda que a Cedente passe a ter direito de dispor após a data de assinatura deste Contrato (“Direitos Adicionais”); e (b) todos os direitos a qualquer pagamento relacionados aos Direitos Cedidos Fiduciariamente e aos Direitos Adicionais que possam ser considerados frutos, rendimentos, remuneração ou reembolso pelos Direitos Cedidos Fiduciariamente ou pelos Direitos Adicionais (“Garantias Adicionais”, que, em conjunto com os Direitos Cedidos Fiduciariamente, os Direitos Adicionais e as Garantias Adicionais, os “Bens Adicionais”).

2.3. Para os fins legais, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65 e artigo 1.362 do Código Civil, as Partes descrevem no Anexo II os principais termos e condições das Obrigações Garantidas, sem prejuízo do detalhamento constante na Escritura de Emissão que, para esse efeito, são consideradas como se estivessem aqui integralmente transcritas.

3. CONSTITUIÇÃO E APERFEIÇOAMENTO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

3.1. A Cedente deverá, às suas próprias custas e exclusivas expensas:

(a) no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato ou de qualquer aditamento, realizar o protocolo para registro deste Contrato ou do respectivo aditamento no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de [=] (“RTD”); e

(b) no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo registro deste Contrato e/ou de qualquer aditamento no RTD, entregar ao Debenturista 1 (uma) via original deste Contrato e/ou qualquer aditamento devidamente registrado, bem como cópia ao agente fiduciário representante dos titulares dos CRI.

3.2. Todos e quaisquer custos, despesas, taxas e/ou tributos das averbações e registros aqui previstos serão de responsabilidade única e exclusiva da Cedente. Não obstante, caso a Cedente não o faça nos prazos acima previstos, sem prejuízo de descumprimento de obrigação não pecuniária pela Cedente, conforme disposto na

Escritura de Emissão, o Debenturista poderá providenciar os registros e demais formalidades aqui previstas em nome da Cedente. Nesta hipótese, a Cedente deverá reembolsar o Debenturista por tais custos e/ou despesas no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva nota de débito pela Cedente, devidamente acompanhada de cópia dos comprovantes de despesa.

3.3. Sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas no presente Contrato e na Escritura de Emissão, o não cumprimento do disposto nesta Cláusula 3 pela Cedente não poderá ser usado para contestar a cessão fiduciária criada por este Contrato.

4. DEPÓSITO DOS DIREITOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE NA CONTA CENTRALIZADORA

4.1. A Conta Centralizadora será movimentada única e exclusivamente pelo Debenturista, nos termos descritos no presente Contrato, vedada a emissão de cheques, saques, cartão de débito ou crédito, ordem de transferência ou qualquer outro meio de movimentação pela Cedente, assim permanecendo até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

4.1.1. A Cedente, caso venha a receber, em violação ao disposto no presente Contrato, quaisquer Direitos Cedidos Fiduciariamente em conta diversa da Conta Centralizadora, recebê-los-á na qualidade de fiel depositária e deverá depositar a totalidade dos Direitos Cedidos Fiduciariamente aplicáveis assim recebidos na respectiva Conta Centralizadora, imediatamente após a verificação do seu recebimento (em nenhuma hipótese em prazo superior a 5 (cinco) Dias Úteis contado do seu recebimento), sem qualquer dedução ou desconto, independentemente de qualquer notificação ou outra formalidade para tanto.

5. COBRANÇA DOS DIREITOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE

5.1. A Cedente, em caráter irrevogável e irretratável, autoriza o Debenturista a receber, em seu nome, mediante depósito na Conta Centralizadora, todas as quantias que forem devidas por força dos Direitos Cedidos Fiduciariamente neste Contrato, respeitados os termos do presente Contrato.

5.2. O Debenturista deverá fazer com que a Conta Centralizadora seja movimentada exclusivamente em conformidade com o disposto neste Contrato, na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, observado que o debenturista somente poderá movimentar a Conta Centralizadora de maneira diversa da prevista neste Contrato e na Escritura de Emissão na hipótese de recebimento de ordem judicial ou proveniente de órgãos governamentais, em ambos os casos, desde que emitidas por autoridades competentes, ou ainda caso assim seja exigido por lei ou regulamentação aplicáveis.

5.2.1. O Debenturista enviará comunicação à Devedora e ao agente fiduciário representante dos detentores dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, caso recepcione ordem judicial ou proveniente de órgãos governamentais competentes, salvo proibição neste sentido.

5.3. O Debenturista não será responsável se os valores depositados na Conta Centralizadora forem bloqueados por ordem administrativa ou judicial, emitida por autoridade competente, em razão de atos ou fatos envolvendo a Cedente ou a Devedora, tais como Banco Central do Brasil, Conselho Monetário Nacional e Secretaria da Receita Federal.

6. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

6.1. A Cedente e a Devedora, de forma individual e não solidária, em caráter irrevogável e irretratável, assumindo toda e qualquer responsabilidade prevista na legislação em vigor, faz, nesta data, as seguintes declarações, cuja veracidade é condição e causa deste Contrato:

(a) Em relação à Devedora, é sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;

(b) Em relação à Cedente, é sociedade [limitada/por ações] devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil

(c) foi devidamente constituída de acordo com as leis de sua jurisdição, com plenos poderes e autoridade para ser titular, arrendar e operar suas propriedades e para conduzir seus negócios;

(d) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive societárias e regulatórias para celebrar o presente Contrato e para o cumprimento de todas as obrigações previstas neste Contrato, tendo sido satisfeitos todos os requisitos regulatórios, contratuais, estatutários, legais e societários e obtidas as autorizações necessárias para tanto;

(e) os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e efeito;

(f) as obrigações assumidas neste Contrato constituem obrigações legalmente válidas, eficazes e vinculantes da Cedente, e, sujeito ao registro deste Contrato nos termos da Cláusula 3 acima, exequíveis de acordo com seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;

(g) a celebração deste Contrato, a assunção e o cumprimento das obrigações aqui previstas: (a) não infringem o seu estatuto social, qualquer outro dos seus documentos societários; (b) não acarretarão o descumprimento, total ou parcial, de qualquer (1) contrato ou negócio jurídico de que a Cedente seja parte, ou a que esteja vinculada, ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade da Cedente, nem resultarão na rescisão ou em vencimento antecipado de qualquer destes contratos ou negócios; (2) norma legal ou regulatória a que a Cedente, ou seus bens e direitos, estejam sujeitos; ou (3) de qualquer ordem ou decisão judicial, arbitral ou administrativa, ainda que liminar, dirigida ou que afete a Cedente, ou qualquer bem e direito de sua propriedade;

(h) todas as autorizações e medidas de qualquer natureza que sejam necessárias ou obrigatórias à devida celebração e cumprimento deste Contrato, inclusive com relação aos poderes e capacidade de seus signatários, no que toca à (i)

validade do presente Contrato, (ii) criação e manutenção do ônus sobre os Direitos Cedidos Fiduciariamente, ou (iii) exequibilidade deste Contrato, foram obtidas ou tomadas, sendo em cada caso válidas e estando em pleno vigor e efeito, exceto pelos registros nos cartórios ou autoridades competentes contemplados neste Contrato, os quais deverão ser realizados nos prazos aqui previstos;

(i) exceto conforme previsto no presente Contrato, não existem quaisquer; (i) disposições ou cláusulas contidas em acordos, contratos ou avenças de que seja parte, (ii) obrigações que resultem em restrições à cessão fiduciária ora prevista, ou (iii) discussões judiciais ou outros impedimentos de qualquer natureza que vedem, restrinjam, reduzam ou limitem, de qualquer forma, a constituição e manutenção da presente garantia sobre os Direitos Cedidos Fiduciariamente em favor do Debenturista;

(j) encontra-se adimplente no cumprimento de todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias, juízos ou tribunais que impactem diretamente a condução de seus negócios, exceto por aquelas que estejam sendo discutidas judicial ou administrativamente de boa-fé e para os quais tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal e/ou que não possam causar um Efeito Adverso Relevante;

(k) cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação e regulamentação trabalhista, previdenciária e ambiental, de forma que (i) não utiliza, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (ii) os seus trabalhadores são devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (iii) cumpre as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária, observadas as flexibilizações permitidas por leis e regulamentos em decorrência da Pandemia em vigor; (iv) cumpre a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança do trabalho; (v) detém todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o regular exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (vi) possui todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável; e

(l) está cumprindo as leis, regulamentos e políticas anticorrupção, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade, nacional ou estrangeiro, a que estejam sujeitas por obrigação legal ou contratual, que tenham

por finalidade coibir ou prevenir práticas corruptas, despesas ilegais relacionadas à atividade política, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, o sistema financeiro, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, terrorismo ou financiamento ao terrorismo, previstos na legislação nacional e/ou estrangeira aplicável, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Lei 6.385, da Lei 7.492, da Lei 8.317, da Lei 8.429, da Lei 8.666, da Lei 9.613, da Lei 12.529, e da Lei 12.846 (conforme definidas abaixo).

6.2. As Partes confirmam que a negociação e assinatura deste Contrato seguiram os princípios de probidade e foram realizadas de boa-fé. As Partes concordam em agir de boa-fé ao exercerem seus direitos e ao cumprirem suas obrigações nos termos deste Contrato.

6.3. As Partes confirmam terem exercido seu livre arbítrio de celebrar um contrato de acordo com os preceitos da ordem pública e o princípio da finalidade social deste Contrato, os quais também atendem aos princípios da economicidade, razoabilidade e oportunidade, permitindo assim que as Partes atinjam seus respectivos objetos sociais.

6.4. Para as finalidades do Código Civil, cada Parte deste Contrato neste ato confirma e reconhece que (i) as obrigações das Partes nos termos deste instrumento são proporcionais e equilibradas; (ii) nenhum fato ou obrigação contidos neste Contrato podem ser considerados ou podem constituir infração às leis aplicáveis, nem ao objeto e natureza deste Contrato; e (iii) tem conhecimento de todas as circunstâncias relacionadas a este Contrato e das normas que o regem.

6.5. Em caso de qualquer aditamento ao presente Contrato, a Cedente e a Devedora deverão reiterar as declarações e garantias prestadas nesta Cláusula, com as eventuais atualizações cabíveis.

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA CEDENTE

7.1. A Cedente, neste ato, obriga-se a, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas:

(a) manter-se adimplente no cumprimento de todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias, juízos ou tribunais, aplicáveis aos Direitos Cedidos Fiduciariamente e à devida preservação, constituição e exequibilidade da Cessão Fiduciária;

(b) defender-se, bem como também defender os direitos do Debenturista, de forma tempestiva, às suas expensas, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Direitos Cedidos Fiduciariamente, mantendo o Debenturista informado, sempre que por ele solicitado, bem como defender a titularidade dos Direitos Cedidos Fiduciariamente contra qualquer pessoa, sem prejuízo do direito do Debenturista defender-se do referido ato, ação, procedimento ou processo, como parte ou como interveniente, como bem lhe convier;

(c) não ceder, transferir, alienar, onerar ou constituir ônus sobre os Direitos Cedidos Fiduciariamente, sem a prévia e expressa anuência do Debenturista;

(d) mediante solicitação por escrito do Debenturista, praticar todos os atos, bem como assinar todo e qualquer documento que seja estritamente necessário à manutenção dos direitos previstos neste Contrato;

(e) notificar o Debenturista acerca de qualquer acontecimento concreto que possa depreciar ou ameaçar a garantia ora prestada neste Contrato em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência de tal modificação ou acontecimento;

(f) reembolsar o Debenturista, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data da entrega dos documentos comprobatórios, por todos os custos e despesas razoáveis e comprovadamente incorridos na preservação dos respectivos direitos do Debenturista sobre os Direitos Cedidos Fiduciariamente e no exercício ou execução de quaisquer dos direitos nos termos deste Contrato, bem como por todos os custos e

despesas comprovadamente incorridos em eventual registro deste Contrato e de seus eventuais aditamentos no RTD;

(g) cumprir com todas as obrigações previstas no presente Contrato;

7.2. Este Contrato e todas as obrigações da Cedente relativas ao presente Contrato permanecerão em vigor enquanto não estiverem integralmente quitadas todas as Obrigações Garantidas. Caso, por qualquer motivo, qualquer pagamento relativo às Debêntures venha a ser restituído, prorrogado ou revogado por força de determinação legal emanada de autoridade competente, o presente Contrato recuperará automaticamente sua vigência e eficácia, devendo ser cumprido em todos os seus termos.

8. EXCUSSÃO DA GARANTIA

8.1. Sem prejuízo e em adição a qualquer outra disposição deste Contrato, uma vez vencidas antecipadamente as Obrigações Garantidas, ou, caso nas respectivas datas de vencimento as Obrigações Garantidas não tenham sido quitadas, observados eventuais prazos de cura previstos na Escritura de Emissão, em todos os casos, conforme venha a ser informado pelo Debenturista nos termos da Escritura de Emissão, este terá o direito de exercer, imediatamente, sobre os Direitos Cedidos Fiduciariamente, todos os poderes que lhe são assegurados por lei, ou nos termos do presente Contrato e da Escritura de Emissão, incluindo, sem limitação, o direito de utilizar, em conformidade com o presente Contrato, os recursos decorrentes do pagamento dos Direitos Cedidos Fiduciariamente depositados na Conta Centralizadora na amortização ou liquidação das Obrigações Garantidas que estejam vencidas e não pagas, antecipadamente ou não.

8.2. Uma vez vencidas antecipadamente as Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Emissão ou, caso nas respectivas datas de vencimento as Obrigações Garantidas não tenham sido quitadas, observados os prazos de cura previstos na Escritura de Emissão, todos os direitos da Cedente em razão dos Direitos Cedidos Fiduciariamente serão conferidos ao Debenturista, o qual terá o direito e a autoridade única e exclusiva para cobrar diretamente, receber e reter quaisquer valores provenientes dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, até o limite das Obrigações

Garantidas, para aplicação, em conformidade com a Cláusula 9 do presente Contrato. Os valores recebidos pela Cedente em contrariedade às disposições da presente Cláusula não poderão ser confundidos pela Cedente, seus acionistas ou credores, com nenhum de seus outros recursos ou bens, mas deverão ser mantidos separados e individualizados, e serão prontamente depositados na Conta Centralizadora.

8.3. Como forma de cumprir as obrigações estabelecidas no presente Contrato, a Cedente nomeia, em caráter irrevogável, pelo presente, o Debenturista como seu mandatário para, desde que de acordo com os termos e condições previstos neste Contrato: (i) a qualquer tempo após a celebração deste Contrato tomar as medidas descritas na Cláusula 3.2 acima, desde que necessárias para constituir, preservar e aperfeiçoar a presente garantia, e (ii) exercer os poderes previstos nesta Cláusula 8, em caso de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ou no caso de vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente quitadas. Para este fim, a Cedente celebra, na data de assinatura deste Contrato, na forma do artigo 684 do Código Civil, procuração na forma anexa ao presente como Anexo III, a qual é entregue ao Debenturista neste ato. A Cedente compromete-se a entregar prontamente procurações equivalentes a qualquer sucessor autorizado do Debenturista, conforme seja necessário para assegurar que tais sucessores tenham poderes para realizar os atos e direitos especificados neste Contrato mediante a revogação de todas e quaisquer procurações anteriormente outorgadas ao Debenturista.

8.4. A excussão dos Direitos Cedidos Fiduciariamente na forma aqui prevista será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida ao Debenturista nos demais Documentos da Securitização.

8.5. Todas as despesas necessárias que venham a ser comprovadamente incorridas pelo Debenturista, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato, além de eventuais tributos, encargos, taxas e comissões, integrarão o valor das Obrigações Garantidas.

9. APLICAÇÃO DO PRODUTO DA EXCUSSÃO

9.1. Quaisquer quantias recebidas pelo Debenturista de acordo com o disposto na Cláusula 8 acima deverão ser aplicadas integralmente para o pagamento das Obrigações Garantidas, sendo que, no caso de o produto proveniente da excussão e/ou disposição dos Direitos Cedidos Fiduciariamente não ser suficiente, a Cedente e a Devedora permanecerão responsáveis pelo pagamento do saldo remanescente das Obrigações Garantidas.

9.2. Sem prejuízo ao disposto na Cláusula 9.1. acima, após o integral pagamento das Obrigações Garantidas, e a dedução e/ou pagamento de qualquer tributo devido com relação ao pagamento das Obrigações Garantidas, os montantes recebidos nos termos da Cláusula 8.1 acima que excedam as Obrigações Garantidas deverão ser devolvidos, pelo Debenturista à Cedente, mediante transferência para a conta a ser indicada previamente e por escrito, pela Cedente ao Debenturista, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis após a quitação das Obrigações Garantidas.

10. NOTIFICAÇÕES

10.1. Todas as comunicações ou notificações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato serão realizadas sempre por escrito e deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Cedente ou
Devedora

TECNISA S.A.
Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502S,
Parque Industrial Tomas Edson
CEP 01140-060, São Paulo – SP
At.: Flavio Vidigal
Telefone: (11) 3708-1000
E-mail: ri@tecnisa.com.br

Para o Debenturista

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila
Nova Conceição
CEP 04506-000, São Paulo – SP
At.: Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br /
juridico@truesecuritizadora.com.br

10.2. As notificações, instruções e comunicações referentes a este Contrato serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.

10.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado.

11. ALTERAÇÕES DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

11.1. A Cedente permanecerá obrigadas pelo presente Contrato, e os Direitos Cedidos Fiduciariamente permanecerão sujeitos ao direito de garantia outorgado pelo presente, a todo momento até a resolução do presente Contrato nos termos da Cláusula 12 abaixo.

12. RESOLUÇÃO E LIBERAÇÃO

12.1. Mediante a quitação integral das Obrigações Garantidas, o presente Contrato será automaticamente extinto e os direitos de garantia por ele criados serão liberados, às expensas da Cedente.

12.2. Nenhuma liberação do presente Contrato ou do direito de garantia criado e comprovado pelo presente Contrato será válida se não for assinada pelo Debenturista.

12.3. Mediante solicitação escrita da Cedente e às suas expensas, o Debenturista celebrará e entregará à Cedente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da referida solicitação, o termo de liberação de garantia.

13. CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA DESTE CONTRATO

13.1. A Cedente obriga-se a não ceder ou transferir, total ou parcialmente, os seus direitos e/ou obrigações decorrentes deste Contrato, salvo mediante prévia e expressa autorização do Debenturista.

14. ALTERAÇÕES DO CONTRATO

14.1. Todas e quaisquer alterações do presente Contrato somente serão válidas quando celebradas por escrito e assinadas pelas Partes.

15. DISPENSAS PELA CEDENTE

15.1. O Debenturista não deverá ter qualquer obrigação de proteger, garantir, aperfeiçoar ou segurar qualquer ônus ou gravame a qualquer tempo detido como garantia das Obrigações Garantidas ou qualquer propriedade a eles sujeita, exceto conforme exigido por qualquer lei aplicável, pela Escritura de Emissão, por este Contrato e pelos demais Documentos da Securitização.

16. IRREVOGABILIDADE, SUCESSÃO E RENÚNCIA

16.1. Os direitos e obrigações constituídos por força do presente Contrato obrigam as Partes em caráter irrevogável e irretratável, bem como a seus sucessores, endossatários e/ou cessionários a qualquer título.

16.2. Não se presume a renúncia de qualquer dos direitos decorrentes do presente Contrato. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Cedente 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 Cedente neste Contrato ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

17. CONFLITO E INDEPENDÊNCIA DAS DISPOSIÇÕES

17.1. As Partes desde já concordam que, em caso de conflito entre as disposições específicas constantes do presente Contrato e as genéricas e/ou amplas constantes da Escritura de Emissão, que se refiram à Cessão Fiduciária, as disposições deste Contrato deverão prevalecer. Fica desde já estabelecido, nesse sentido, que a existência de cláusulas e condições específicas neste Contrato, que porventura não estejam descritas na Escritura de Emissão, deverão ser interpretadas como sendo complementares (e vice-versa) àquelas.

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

18. MULTIPLICIDADE DE GARANTIAS

18.1. No exercício de seus direitos e recursos contra a Cedente, nos termos deste Contrato, da Escritura de Emissão e de qualquer dos Documentos da Securitização, o Debenturista poderá executar todas e quaisquer garantias concedidas no contexto da Emissão simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

19. EXECUÇÃO ESPECÍFICA E TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

19.1. Este Contrato constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos III e V do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Contrato comportam execução específica, submetendo se às disposições dos artigos 497, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

20. APRESENTAÇÃO DE CERTIDÃO

20.1. Para os fins do Decreto nº 3.048, de 6 de maio de 1999, conforme alterado, e artigo 47 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, conforme alterada (“Lei 8.212”), a Cedente apresentou, para todos os fins aplicáveis, na forma do Anexo IV, (a) Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (código de controle [=]), emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em conjunto com a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional em [=]/[=]/[=], e válida por 180 (cento e oitenta) dias (i.e.: até [=]/[=]/[=]), em relação à situação da Cedente no âmbito da RFB e da PGFN, incluindo, mas não se limitando a, as contribuições sociais previstas nas alíneas “a” a “d” do parágrafo único do artigo 11 da Lei 8.212; e (b) Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (“FGTS”) (certificação número: [=]), emitido pela Caixa Econômica Federal em [=]/[=]/[=], e válido até [=]/[=]/[=]), em relação à situação da Cedente.

21. LEI APLICÁVEL E FORO

21.1. Este Contrato será regido e interpretado em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

21.2. Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por assim estarem justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e conteúdo, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [=] de [=] de 20[=].

(Restante da página intencionalmente deixado em branco)

(As assinaturas encontram-se nas páginas seguintes)

(Página de assinatura do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças celebrado em [=] de [=] de 20[=])

[SPE TITULAR DO IMÓVEL A SER ALIENADO]

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

(Página de assinatura do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças celebrado em [=] de [=] de 20[=])

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página de assinatura do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças celebrado em [=] de [=] de 20[=])

TECNISA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página de assinatura do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças celebrado em [=] de [=] de 20[=])

TESTEMUNHAS:

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

**ANEXO I DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE SOBEJO
DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) ALIENADO(S) FIDUCIARIAMENTE
(SOBEJO) E DO RESPECTIVO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM
GARANTIA**

[Descrição a ser incluída]

ANEXO II DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE SOBEJO DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

(De acordo com o artigo 1.362 do Código Civil e
artigo 66-B da Lei nº 4.728/65)

DEBÊNTURES

1. Número da Emissão: 9ª (nona) emissão de debêntures da Tecnisa S.A.;
2. Valor Total da Emissão: O valor total da emissão das Debêntures garantida por este Contrato será de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais);
3. Quantidade de Debêntures: Foram emitidas 100.000 (cem mil) Debêntures no âmbito da 9ª (nona) emissão;
4. Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures é de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão;
5. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, das Debêntures da Segunda Série, das Debêntures da Terceira Série, Debêntures da Quarta Série, das Debêntures da Quinta Série e das Debêntures da Sexta Série não será atualizado monetariamente. Já o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Sétima Série e das Debêntures da Oitava Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Sétima Série ou das Debêntures da Oitava Série, conforme o caso, até a integral liquidação das Debêntures da Sétima Série e das Debêntures da Oitava Série pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”), calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Sétima Série e das Debêntures da Oitava Série, conforme o caso;
6. Remuneração das Debêntures: Sobre o valor nominal unitário atualizado das Debêntures da Primeira Série, das Debêntures da Segunda Série, das Debêntures da Terceira Série, das Debêntures da Quarta Série, das Debêntures da Quinta Série e das Debêntures da Sexta Série, incidirão juros remuneratórios juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada

das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados na forma da Escritura de Emissão. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Sétima Série ou das Debêntures da Oitava Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 5,32% (cinco inteiros e trinta e dois centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

7. Encargos Moratórios: Conforme estabelecido na Cláusula 5.21 da Escritura de Emissão, **(a)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(b)** juros de mora não compensatórios calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido e não pago;
8. Amortização Programada: O valor nominal unitário atualizado das Debêntures será amortizado em cada uma das datas de amortização, conforme tabelas previstas no Anexo VI da Escritura de Emissão, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado ou resgate antecipado, ou ainda da amortização extraordinária das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão;
9. Resgate Antecipado Facultativo: A Tecnisa S.A. poderá, a qualquer tempo a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da data de emissão e a seu exclusivo critério, resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures. Para fins do referido resgate, o valor a ser pago ao Debenturista corresponderá **(a)** caso o resgate seja efetuado em qualquer data entre 13 (treze) e 35 (trinta e cinco) meses contado da data de emissão, **(1)** ao valor nominal unitário atualizado, acrescido **(2)** da Remuneração; **(3)** de prêmio *flat* de 1,68% (um inteiro e sessenta e oito centésimos por cento) sobre o saldo devedor das Debêntures; e **(4)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(b)** caso o resgate seja efetuado em qualquer data entre 36 (trinta e seis) e 66 (sessenta e seis) meses contado da data de emissão, **(1)** ao valor nominal unitário atualizado, acrescido **(2)** da Remuneração; **(3)** de prêmio *flat* de 0,27% (vinte e sete centésimos por cento) sobre o saldo devedor das Debêntures; e **(4)** dos Encargos Moratórios, se houver;

10. Data de Emissão das Debêntures: 11 de setembro de 2020;
11. Prazo e Data de Vencimento: As Debêntures terão prazo de 2.007 (dois mil e sete) dias corridos da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de março de 2026;
12. Vencimento Antecipado: As Obrigações Garantidas poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis pelo Debenturista, nos termos da Escritura de Emissão, na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão); e
13. Local de Pagamento: depósito única e exclusivamente na Conta Centralizadora.

Este anexo contém um resumo de certos termos das Obrigações Garantidas e foi elaborado pelas Partes com o objetivo de dar atendimento à legislação aplicável. No entanto, o presente anexo não se destina a e não será interpretado de modo a modificar, alterar, ou cancelar e substituir os termos e condições efetivos das Debêntures e das demais Obrigações Garantidas ao longo do tempo; tampouco limitará os direitos do Debenturista, nos termos do presente Contrato.

ANEXO III DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE SOBEJO MODELO DE PROCURAÇÃO

[SPE TITULAR DO IMÓVEL A SER ALIENADO], sociedade [=] com sede na Cidade de [=], Estado de [=], na Rua [=], CEP nº [=], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [=], representada neste ato por seus [=], o **Sr. [=]**, [nacionalidade], [estado civil – se casado, incluir [sob o regime de [=] de bens], [profissão], portador da Carteira de Identidade RG nº [=] e inscrito no CPF/MF sob o nº [=]; e o **Sr. [=]**, [nacionalidade], [estado civil – se casado, incluir [sob o regime de [=] de bens], [profissão], portador da Carteira de Identidade RG nº [=] e inscrito no CPF/MF sob o nº [=]; ambos com endereço comercial na sede da sociedade que ora representam, na forma do artigo [=], de seu Contrato Social, consolidado em [=]/[=]/[=], registrado em [=]/[=]/[=] na Junta Comercial de [=], sob o nº [=] (“Outorgante”), por este ato, de forma irrevogável e irreatável, nomeia e constitui seu procurador, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil, **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, representada neste ato por seus [=], o **Sr. [=]**, [nacionalidade], [estado civil – se casado, incluir [sob o regime de [=] de bens], [profissão], portador da Carteira de Identidade RG nº [=] e inscrito no CPF/MF sob o nº [=]; e o **Sr. [=]**, [nacionalidade], [estado civil – se casado, incluir [sob o regime de [=] de bens], [profissão], portador da Carteira de Identidade RG nº [=] e inscrito no CPF/MF sob o nº [=]; ambos com endereço comercial na sede da sociedade que ora representam, na forma do artigo [=], de seu Estatuto Social, consolidado em [=]/[=]/[=], registrado em [=]/[=]/[=] na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o NIRE 35.300.444.957 (“Outorgado”), na qualidade de Debenturista da 9ª (Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, em 8 (Oito) Séries, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.” (“Escritura de Emissão”), por meio da qual a Tecnisa S.A. emitiu 100.000 (cem mil) debêntures (“Debêntures”), no valor total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), para, no âmbito do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em [=]/[=]/[=] entre a Outorgante e o Outorgado (“Contrato”), com a interveniência anuência da Tecnisa S.A., praticar todos os atos que se façam necessários, relativamente ao Contrato, incluindo, sem limitação:

- 1) A qualquer tempo durante a vigência do Contrato, as medidas necessárias para a constituição, conservação e aperfeiçoamento da cessão fiduciária, inclusive realizar

registros em cartório de registro de títulos e documentos, enviar notificações a quaisquer contrapartes, bem como defender a garantia objeto do Contrato;

2) uma vez vencidas antecipadamente as Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato, ou no vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas:

(a) utilizar os Direitos Cedidos Fiduciariamente (no todo ou em parte) ou celebrar qualquer operação que poderia, em última análise, resultar na venda definitiva dos Direitos Cedidos Fiduciariamente (no todo ou em parte) a terceiros, sujeito às leis aplicáveis e aos termos e condições do Contrato, bem como aplicar o rendimento assim recebido para o pagamento e satisfação de todas as Obrigações Garantidas asseguradas pelo Contrato que se tornarem devidas e exigíveis, recebendo todos os poderes necessários para tanto, incluindo, entre outros, o poder e capacidade de assinar contratos ou acordos relativos à venda ou transferência dos Direitos Cedidos Fiduciariamente e, sempre que necessário, adotar medidas, com poderes para praticar, aplicar e assinar recibos e declarações, endossar cheques, bem como praticar todos os atos correlatos, incluindo, entre outros, representar a Outorgante perante qualquer órgão governamental brasileiro quando necessário para efetivar a venda dos Direitos Cedidos Fiduciariamente;

(b) praticar todos os atos necessários para receber todos os valores exigíveis mediante ou relativo a qualquer execução dos Direitos Cedidos Fiduciariamente nos termos do Contrato; e

(c) praticar todos os atos necessários e celebrar qualquer acordo, contrato, escritura pública e/ou instrumento coerente com os termos do Contrato, sempre que necessário ou conveniente com relação ao Contrato para preservar e exercer os seus direitos, conforme seja necessário para efetivar a venda dos Direitos Cedidos Fiduciariamente e na medida permitida nos termos das leis aplicáveis; e

(d) na medida em que for necessário para o exercício dos poderes outorgados pelo presente instrumento, representar o Outorgante perante quaisquer terceiros, incluindo qualquer instituição financeira e qualquer órgão governamental

brasileiro ou autoridade brasileira, seja na esfera federal, estadual ou municipal, incluindo o Banco Central do Brasil, as Juntas Comerciais competentes, a Receita Federal do Brasil, cartórios de registro de títulos e documentos e qualquer autoridade ambiental, tributária, fazendária ou de energia.

Os termos utilizados no presente instrumento com a inicial em maiúscula, que não tenham sido aqui definidos, terão o mesmo significado atribuído a tais termos no Contrato.

Essa procuração é outorgada como uma condição sob o Contrato e como um meio para o cumprimento das obrigações nele previstas, e deverá ser irrevogável, válida e exequível até o término do prazo estipulado a seguir.

A presente procuração é outorgada de forma irrevogável e irretratável, conforme previsto no artigo 684 do Código Civil.

Esta procuração será válida até a quitação das Obrigações Garantidas.

A presente procuração será regida e interpretada em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

São Paulo, [data]

[SPE TITULAR DO IMÓVEL A SER ALIENADO]

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

**ANEXO IV DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE SOBEJO
CÓPIA DAS CERTIDÕES**

[*Certidões a serem incluídas*]

ANEXO IX

MINUTA DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM
GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

celebrado entre

TECNISA S.A.
como fiduciante,

e

TRUE SECURITIZADORA S.A.
como fiduciária,

e, ainda,

[SPE DA TECNISA COM AS QUOTAS ALIENADAS]
como interveniente anuente

[=] de [=] de [=]

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças*” (“**Contrato**”), as partes abaixo qualificadas:

SEÇÃO I – PARTES

na qualidade de alienante fiduciante:

TECNISA S.A., sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 20435, categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502S, Parque Industrial Tomas Edson, CEP 01140-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 08.065.557/0001-12 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**Junta Comercial**”) sob o NIRE 35.300.331.613, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“**Fiduciante**”);

na qualidade de credora fiduciária:

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Fiduciária**”);

e ainda, na qualidade de anuente e assunção de determinadas obrigações aqui previstas:

[SPE DA TECNISA COM AS QUOTAS ALIENADAS], sociedade empresária limitada, com sede na cidade de [=], Estado de [=], na [endereço], CEP [=], inscrita no CNPJ/ME sob o nº [=] e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial sob o NIRE [=], neste ato representada na forma de seu contrato social (“**Sociedade**”).

(sendo a Fiduciante, a Fiduciária e a Sociedade doravante referidas individualmente como “**Parte**” e, conjuntamente, como “**Partes**”)

SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS

Para os fins deste Contrato, adotam-se as definições previstas no seu preâmbulo e abaixo, no singular ou no plural, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento. Os termos iniciados em letra maiúscula e não de outra forma definidos neste Contrato terão, quando aqui utilizados, os respectivos significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

<p>“Acordo de Quotistas”</p>	<p>O “<i>Acordo de Quotistas da [Nome da SPE]</i>” celebrado em [=] entre a Fiduciante e [nome dos demais sócios da SPE], inscrita no CNPJ/ME sob o nº [=], ambas na qualidade de únicas sócias da Sociedade, com a interveniência e anuência da Sociedade, conforme alterado de tempos em tempos.</p>
<p>“Agente Fiduciário dos CRI” ou “Instituição Custodiante”</p>	<p>Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.502, 13º andar, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34.</p>
<p>“Afiladas”</p>	<p>É qualquer sociedade que seja controlada, direta ou indiretamente, pelo controlador da Fiduciante e/ou da Sociedade.</p>
<p>“Alienação Fiduciária de Imóveis”</p>	<p>A alienação fiduciária, conforme o caso, sobre os Imóveis Lastro objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.</p>
<p>“Alienação Fiduciária de Quotas”</p>	<p>A alienação fiduciária ou cessão fiduciária, conforme o caso, sobre os Bens Dados em Garantia, nos termos deste Contrato.</p>
<p>“Atualização Monetária”</p>	<p>Significa a atualização monetária sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Sétima Série e das Debêntures da Oitava Série, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Sétima Série ou das Debêntures da Oitava Série, conforme o caso, até a integral liquidação das Debêntures da Sétima Série e das Debêntures da Oitava Série</p>

	pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”), calculada de forma pro rata temporis por Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Sétima Série e das Debêntures da Oitava Série, conforme o caso. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, das Debêntures da Segunda Série, das Debêntures da Terceira Série, Debêntures da Quarta Série, das Debêntures da Quinta Série e das Debêntures da Sexta Série não será atualizado monetariamente.
“Bens Dados em Garantia”	Em conjunto, as Quotas, as Distribuições e os Direitos Cedidos.
“CCI”	As cédulas de crédito imobiliário emitida nos termos das Escrituras de Emissão de CCI, para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários.
“Código Civil”	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“Código de Processo Civil”	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente nº 39327-8, agência nº 0350, do Itaú Unibanco S.A. (341), atrelada ao patrimônio separado dos CRI, na qual serão efetuados os pagamentos decorrentes das Debêntures e mantidos os valores referentes ao Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças</i> , celebrado entre a Fiduciária e a Sociedade na presente data, com interveniência da Fiduciante, por meio do qual são alienados fiduciariamente um ou mais imóveis de titularidade da Sociedade.

<p>“Contrato de Distribuição”</p>	<p>O <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 319ª (Trecentésima Décima Nona) Série e da 320ª (Trecentésima Vigésima) Série da 1ª (Primeira) Emissão da True Securitizadora S.A.</i>, celebrado entre a Fiduciante e a Fiduciária.</p>
<p>“Créditos Imobiliários”</p>	<p>Todos os direitos creditórios decorrentes das Debêntures e representados pelas CCIs, correspondentes à obrigação da Fiduciante de pagar o Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, da Atualização Monetária e/ou dos Encargos Moratórios, se houver, bem como todos os pagamentos devidos ou a serem devidos pela Fiduciante no âmbito da emissão das Debêntures e/ou dos CRI, tais como todos os custos, comissões, despesas, multas, penalidades, indenizações, honorários, tributos e demais encargos comprovadamente incorridos pela Fiduciária, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI, em decorrência de processos, procedimentos e/ou quaisquer outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Fiduciária, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou dos Titulares dos CRI decorrentes dos Documentos da Securitização.</p>
<p>“CRI”</p>	<p>Os certificados de recebíveis imobiliários da 319ª (Trecentésima Décima Nona) Série e da 320ª (Trecentésima Vigésima) Série da 1ª (Primeira) emissão da Fiduciária.</p>
<p>“Debêntures”</p>	<p>As debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional real, em 8 (oito) séries, para colocação privada, da 9ª (nona) emissão da Fiduciante.</p>
<p>“Decreto Lei nº 911”</p>	<p>O Decreto Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, conforme alterado.</p>
<p>“Despesas do Leilão”</p>	<p>Todos os valores despendidos pela Fiduciária, referentes aos Créditos Imobiliários, devidamente comprovados, por conta da</p>

	<p>execução da presente Alienação Fiduciária de Quotas e/ou por conta de qualquer medida judicial, administrativa ou extrajudicial de recuperação de valores eventualmente devidos, tais como honorários advocatícios razoáveis e em parâmetros de mercado, despesas processuais e despesas, encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do leilão extrajudicial, nestas compreendidas as relativas ao anúncio e a comissão de leiloeiro.</p>
"Dia(s) Útil(eis)"	<p>Qualquer dia que não sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Contrato não vier acompanhada da indicação de "Dia(s) Útil(eis)", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.</p>
"Direitos Cedidos"	<p>O direito de subscrição de novas quotas representativas do capital social da Sociedade, certificados, títulos ou outros valores mobiliários conversíveis em quotas da Sociedade, bem como direitos de preferência e opções de titularidade da Fiduciante, relativos às Quotas e todos e quaisquer outros bens ou direitos deles decorrentes.</p>
"Distribuições"	<p>Todos os lucros, frutos, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, distribuições, dividendos (em dinheiro ou mediante distribuição de novas quotas), juros sobre capital e todas as demais quantias relativas às Quotas, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes atribuídos, declarados e ainda não pagos ou a serem declarados, ou ativos recebidos ou a serem recebidos, ou de outra forma distribuídos ou a serem distribuídos pela Sociedade à Fiduciante em decorrência da titularidade das Quotas.</p>
"Documentos da Securitização"	<p>Os documentos envolvidos na Operação de Securitização, quais sejam: (i) a Escritura de Emissão; (ii) as Escrituras de Emissão de CCIs; (iii) o boletim de subscrição das Debêntures; (iv) este Contrato; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de</p>

	Imóveis; (vi) o Contrato de Cessão Fiduciária de Sobejo; (vii) o Termo de Securitização; (viii) o Contrato de Distribuição; (ix) as declarações de investidores profissionais dos CRI; (x) os boletins de subscrição dos CRI; e (xi) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados.
“Efeito Adverso Relevante”	Qualquer evento ou situação que possa afetar adversamente (i) a legalidade, a validade e/ou a exequibilidade da Escritura de Emissão, deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Securitização; (ii) a capacidade da Fiduciante e/ou da Sociedade de cumprir pontualmente as suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão, neste Contrato e/ou nos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável; ou (iii) na situação (econômica, financeira, operacional, jurídica, reputacional ou de outra natureza) da Fiduciante, da Sociedade e/ou de qualquer das sociedades controladas pela Fiduciante identificadas no Anexo I da Escritura de Emissão (“ <u>SPEs</u> ”), e/ou nos respectivos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas.
“Empresas Especializadas”	As empresas listadas no Anexo IX da Escritura de Emissão, as quais são especializadas na avaliação de empresas.
“Escritura de Emissão”	O <i>“Instrumento Particular de Escritura da 9ª (Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, em 8 (Oito) Séries, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.”</i> , celebrado em 11 de setembro de 2020, entre a Fiduciante e a Fiduciária.
“Escritura de Emissão de CCIs”	O <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”</i> , a ser celebrado pela Fiduciária, na qualidade de emissora das CCIs e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante das CCIs.

“Eventos de Vencimento Antecipado”	Qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados na Escritura de Emissão.
“Imóveis Lastro”	Imóveis identificados no Anexo I da Escritura de Emissão que receberão financiamento das Debêntures para construção imobiliária dos empreendimentos neles desenvolvidos.
“Leis Anticorrupção”	Qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e do <i>UK Bribery Act (UKBA)</i> .
“Legislação Socioambiental”	As leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução dos negócios da Fiduciante e/ou da Sociedade e necessárias para a execução de seu respectivo objeto social, incluindo, mas sem limitação a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente (incluindo mas não se limitando à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA).
“Instrução CVM 476”	A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
“Instrução CVM 583”	A Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada.
“IBGE”	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“Laudo de Avaliação”	O laudo de avaliação elaborado por Empresa Especializada nos termos da Escritura de Emissão, para fins de apuração

	extraordinária, quando solicitado pela Fiduciária ou pelo Agente Fiduciário, do valor das Quotas e verificação do cumprimento da Razão de Garantia, que deverá ser endereçado à Fiduciária.
"Lei das Sociedades por Ações"	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 4.591"	A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.
"Lei nº 4.728"	A Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada.
"Lei nº 9.514"	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei nº 10.931"	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Obrigações Garantidas"	Todas e quaisquer obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante por força da Escritura de Emissão, deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Securitização, e suas posteriores alterações, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como despesas e custos decorrentes de excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, indenizações, além de tributos, e ainda as despesas do patrimônio separado dos CRI.
"Oferta Restrita"	A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, da qual os CRI serão objeto.
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	(i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens,

	<p>direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, ou (ii) qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.</p>
<p>"Operação de Securitização"</p>	<p>A operação estruturada que envolve a emissão das Debêntures e sua vinculação aos CRI que serão objeto da Oferta Restrita para captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como a presente Alienação Fiduciária de Quotas e todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Securitização.</p>
<p>"Partes Relacionadas"</p>	<p>(i) com relação a uma pessoa, qualquer outra pessoa que, de acordo com o conceito estabelecido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações: (a) a controle; (b) seja por ela controlada; (c) esteja sob controle comum; e/ou (d) seja com ela coligada; (ii) com relação a determinada pessoa natural, os familiares até segundo grau; e (iii) com relação a determinada pessoa jurídica, fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.</p>
<p>"Quotas"</p>	<p>[=] ([=]) quotas de emissão da Sociedade, representativas de [=]% ([=] por cento) do capital social da Sociedade, todas de titularidade da Fiduciante, incluindo todos os lucros, frutos, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, distribuições, dividendos (em dinheiro ou mediante distribuição de novas quotas), juros sobre o capital e todas as demais quantias relativas às quotas a que a Fiduciante tenha direito ou venha a ter direito, bem como quaisquer montantes ou ativos recebidos ou a serem recebidos ou de outra forma distribuídos e/ou atribuídos à Fiduciante.</p>

<p>“Quotas Adicionais”</p>	<p>Todas as quotas representativas do capital social da Sociedade, de titularidade da Fiduciante, que substituam ou que sejam somadas às Quotas, inclusive àquelas que venham a ser alienadas fiduciariamente à Fiduciária, para fins de cumprimento da Razão de Garantia, ou, ainda, que decorram do desdobramento, grupamento, bonificação, capitalização de lucros ou reservas, fusão, cisão, incorporação, conversão, permutas ou qualquer outro tipo de reorganização societária das Quotas. Uma vez constituída a alienação fiduciária sobre essas Quotas adicionais, estas passarão a integrar a respectiva definição de “Quotas”.</p>
<p>“Razão de Garantia”</p>	<p>A partir do 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Emissão das Debêntures até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, a soma do valor dos imóveis objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e de eventuais recursos existentes nos Fundos de Reserva (considerando uma razão de 3 (três) meses de Remuneração) deverá representar, a todo tempo, de forma ponderada, os seguintes percentuais sobre o saldo devedor das Debêntures (“<u>Razão de Garantia</u>”):</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) A partir do 12º (décimo segundo) e até o 15º (décimo quinto) mês contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de setembro de 2021 (inclusive) até 13 de dezembro de 2021 (exclusive), a Razão de Garantia deverá ser de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do saldo devedor das Debêntures; (ii) A partir do 16º (décimo sexto) e até o 18º (décimo oitavo) mês contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de dezembro de 2021 (inclusive) até 11 de março de 2022 (exclusive), a Razão de Garantia deverá ser de, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor das Debêntures; e (iii) A partir do 18º (décimo oitavo) contados da Data

	de Emissão, ou seja, a partir de 11 de março de 2022 (inclusive), e até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, a Razão de Garantia deverá ser de, no mínimo, 125% (cento e vinte e cinco por cento) do saldo devedor das Debêntures.
"RCA Fiduciante"	A reunião do conselho de administração da Fiduciante realizada em [=]. [Nota: Esta reunião será a RCA que aprovar a constituição específica das garantias e celebração dos respectivos instrumentos.]
"Remuneração"	Para as Debêntures da Primeira Série, das Debêntures da Segunda Série, das Debêntures da Terceira Série, das Debêntures da Quarta Série, das Debêntures da Quinta Série e das Debêntures da Sexta Série, significam os juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados na forma da Escritura de Emissão. Para as Debêntures da Sétima Série ou para as Debêntures da Oitava Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 5,32% (cinco inteiros e trinta e dois centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
"Representantes"	Em relação à Fiduciante, à Sociedade, e quaisquer das suas respectivas sociedades controladas, os respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores,

	funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço.
"RTD Competente"	O Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
"Termo de Liberação"	A carta de liberação total ou parcial da presente Alienação Fiduciária de Quotas, a ser emitido pela Fiduciária substancialmente na forma do Anexo III do presente Contrato, nos termos da Cláusula Dez deste Contrato e observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão.
"Termo de Securitização"	O " <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 319ª (trecentésima décima nona) Série e da 320ª (trecentésima vigésima) Série da 1ª (Primeira) Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.</i> ", a ser celebrado nos termos da Lei nº 9.514, entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário dos CRI.
"Titulares dos CRI"	Significa, em conjunto, os investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta Restrita ou quaisquer outros investidores que venham a ser titulares dos CRI.

SEÇÃO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- (xi) em 11 de setembro de 2020 a Fiduciante e a Fiduciária celebraram a Escritura de Emissão, por meio da qual a Fiduciante emitiu as Debêntures, totalmente subscritas e integralizadas pela Fiduciária, e nos termos da qual a Fiduciante se comprometeu a constituir, de tempos em tempos, garantias suficientes para atender a Razão de Garantia nos prazos e condições dispostos na Escritura de Emissão.
- (xii) na RCA Fiduciante, foram aprovadas, entre outras matérias: **(a)** a outorga e constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis; **(b)** a outorga e constituição da Alienação Fiduciária de Quotas; e **(c)** a autorização à diretoria da Fiduciante para praticar todos os atos e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à outorga e constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Alienação Fiduciária de Quotas,

incluindo, mas não se limitando à celebração deste Contrato e/ou seus respectivos eventuais aditamentos que se façam necessários de tempos em tempos, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações.

- (xiii)** nos termos previstos na Escritura de Emissão, os recursos obtidos pela Fiduciante com a integralização das Debêntures serão destinados para financiamento de construção imobiliária desenvolvida nos Imóveis Lastro, observado a proporção dos recursos oriundos da Emissão a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro e o cronograma indicativo da destinação dos recursos, conforme previsto no Anexo II e no Anexo III da Escritura de Emissão, respectivamente, incluindo custos, despesas vinculadas e atinentes direta e indiretamente aos empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos nos Imóveis Lastro, sendo estes custos e despesas relativas a aquisição, construção, reforma e/ou expansão dos empreendimentos imobiliários nos Imóveis Lastro, de forma direta ou indireta por meio das sociedades por ela controladas identificadas no Anexo I da Escritura de Emissão (“SPEs”);
- (xiv)** a Fiduciária é companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM 414, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e a subsequente securitização;
- (xv)** a Securitizadora emitiu as CCI representando a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
- (xvi)** a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI, emitidos em conformidade com o estabelecido no Termo de Securitização no âmbito de uma Operação de Securitização;
- (xvii)** os CRI foram objeto da Oferta Restrita;
- (xviii)** A Fiduciante é titular de [=]% ([=] por cento) das Quotas de emissão da Sociedade;
- (xix)** a Fiduciante deseja outorgar a Alienação Fiduciária de Quotas em favor da Fiduciária, em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos deste Contrato; e

- (xx) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

As Partes têm entre si justo e contratado celebrar o presente Contrato, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir dispostas.

SEÇÃO III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Objeto. Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, com anuência da Sociedade, as Quotas, bem como todas as quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, bonificação, capitalização de lucros ou reservas, fusão, cisão, incorporação, conversão, permutas ou qualquer outro tipo de reorganização societária das Quotas, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, com a redação dada pela Lei nº 10.931, do artigo 1.362 do Código Civil, e demais disposições aplicáveis.

1.1.1. Em razão da constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, a Fiduciante transfere à Fiduciária, ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária, sem reserva alguma, a titularidade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta das Quotas.

1.2. Complementarmente, em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, cede fiduciariamente, nos termos dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514 e do artigo 66-B da Lei 4.728, em favor da Fiduciária e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários permitidos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, nos termos e condições previstos neste Contrato, as Distribuições e os Direitos Cedidos.

1.3. A transferência da titularidade fiduciária, do domínio resolúvel e da posse indireta dos Bens Dados em Garantia, pela Fiduciante à Fiduciária, opera-se, nesta data, com a celebração do presente Contrato, observadas as formalidades previstas na Cláusula Terceira abaixo.

1.4. Para os fins do disposto neste Contrato, sempre que forem emitidas novas quotas pela Sociedade, fica a Fiduciante obrigada a **(i)** exercer a subscrição e integralização das novas quotas em quantidade proporcional ao percentual do capital social da Sociedade detido pela Fiduciante nesta data, de forma que a participação detida pela Fiduciante nesta data não seja diluída; e **(ii)** manter em garantia, em favor da Fiduciária, quotas representativas do capital social da Sociedade em montante suficiente para o atendimento da Razão de Garantia, observado ainda o disposto na Cláusula Terceira abaixo.

1.5. A Fiduciante e a Sociedade reconhecem que a Fiduciária não é e nem será responsável, em qualquer hipótese, pela subscrição e/ou integralização de novas quotas pela Sociedade, sendo tais obrigações de inteira responsabilidade da Fiduciante.

1.6. Observado o disposto neste Contrato e a Razão de Garantia, o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa em exoneração correspondente dos Bens Dados em Garantia no âmbito do presente Contrato.

1.7. Não será devida qualquer compensação pecuniária à Fiduciante em razão da presente Alienação Fiduciária de Quotas.

1.8. Tendo em vista a transferência em caráter fiduciário da titularidade dos Bens Dados em Garantia, a Fiduciante responderá, sob as penas da lei, se ceder, transferir ou, por qualquer forma, negociar os Bens Dados em Garantia com terceiros e/ou se sobre eles constituírem quaisquer ônus ou gravames, exceto se assim permitido nos termos deste Contrato e nos demais Documentos da Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Obrigações Garantidas. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- (i)** Número da Emissão: 9ª (nona) emissão de debêntures da Fiduciante;
- (ii)** Valor Total da Emissão: O valor total da emissão será de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) na data de emissão, sendo (i) R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para as debêntures da primeira série; (ii) R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) para as debêntures da segunda série; (iii) R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para as debêntures da terceira série; (iv) R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais) para as debêntures da quarta série; (v) R\$ 14.500.000,00 (quatorze

milhões e quinhentos mil reais) para as debêntures da quinta série; (vi) R\$ 15.422.000,00 (quinze milhões, quatrocentos e vinte e dois mil reais) para as debêntures da sexta série; (vii) R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais) para as debêntures da sétima série; e (viii) R\$ 13.578.000,00 (treze milhões, quinhentos e setenta e oito mil reais) para as debêntures da oitava série;

- (iii) Quantidade de Debêntures: Serão emitidas no total 100.000 (cem mil) Debêntures, sendo (i) 5.000 (cinco mil) debêntures da primeira série; (ii) 10.000 (dez mil) debêntures da segunda série; (iii) 15.000 (quinze mil) debêntures da terceira série; (iv) 13.500 (treze mil e quinhentas) debêntures da quarta série; (v) 14.500 (quatorze mil e quinhentas) debêntures da quinta série; (vi) 15.422 (quinze mil, quatrocentas e vinte e duas) debêntures da sexta série; (vii) 13.000 (treze mil) debêntures da sétima série; e (viii) 13.578 (treze mil, quinhentas e setenta e oito) debêntures da oitava série;
- (iv) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão;
- (v) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, das Debêntures da Segunda Série, das Debêntures da Terceira Série, Debêntures da Quarta Série, das Debêntures da Quinta Série e das Debêntures da Sexta Série não será atualizado monetariamente. Já o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Sétima Série e das Debêntures da Oitava Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Sétima Série ou das Debêntures da Oitava Série, conforme o caso, até a integral liquidação das Debêntures da Sétima Série e das Debêntures da Oitava Série pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”), calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Sétima Série e das Debêntures da Oitava Série, conforme o caso;
- (vi) Remuneração das Debêntures: Sobre o valor nominal unitário atualizado das Debêntures da Primeira Série, das Debêntures da Segunda Série, das Debêntures da Terceira Série, das Debêntures da Quarta Série, das

Debêntures da Quinta Série e das Debêntures da Sexta Série, incidirão juros remuneratórios juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados na forma da Escritura de Emissão. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Sétima Série ou das Debêntures da Oitava Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 5,32% (cinco inteiros e trinta e dois centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

- (vii)** Encargos Moratórios: Conforme estabelecido na Cláusula 5.21 da Escritura de Emissão, **(a)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(b)** juros de mora não compensatórios calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido e não pago;
- (viii)** Amortização Programada: O valor nominal unitário atualizado das Debêntures será amortizado em cada uma das datas de amortização, conforme tabelas previstas no Anexo VI da Escritura de Emissão, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do vencimento antecipado ou resgate antecipado, ou ainda da amortização extraordinária das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão;
- (ix)** Resgate Antecipado Facultativo: A Fiduciante poderá, a qualquer tempo a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da data de emissão e a seu exclusivo critério, resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures. Para fins do referido resgate, o valor a ser pago à Fiduciária (na qualidade de titular das Debêntures) corresponderá **(a)** caso o resgate seja efetuado em qualquer data entre 13 (treze) e 35 (trinta e cinco) meses contado da data de emissão, **(1)** ao valor nominal unitário atualizado, acrescido **(2)** da Remuneração; **(3)** de prêmio *flat* de 1,68% (um inteiro e sessenta e oito centésimos por cento) sobre o saldo devedor das Debêntures; e **(4)** dos

Encargos Moratórios, se houver; e **(b)** caso o resgate seja efetuado em qualquer data entre 36 (trinta e seis) e 66 (sessenta e seis) meses contado da data de emissão, **(1)** ao valor nominal unitário atualizado, acrescido **(2)** da Remuneração; **(3)** de prêmio *flat* de 0,27% (vinte e sete centésimos por cento) sobre o saldo devedor das Debêntures; e **(4)** dos Encargos Moratórios, se houver;

- (x)** Data de Emissão das Debêntures: 11 de setembro de 2020;
- (xi)** Prazo e Data de Vencimento: As Debêntures terão prazo de 2.007 (dois mil e sete) dias corridos da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de março de 2026; e
- (xii)** Local de Pagamento: depósito única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária.

2.1.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1 acima, a descrição prevista nesta Cláusula Segunda visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma os direitos da Fiduciária ou modifica, sob qualquer aspecto, as características das Obrigações Garantidas, as quais encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão, da qual este Contrato é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.

CLÁUSULA TERCEIRA – REGISTROS E FORMALIDADES

3.1. O presente Contrato e seus eventuais aditamentos deverão ser protocolados no RTD Competente, pela Fiduciante e às suas expensas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data da sua respectiva assinatura, observado que no caso de apresentação de eventuais exigências formuladas pelo RTD Competente, durante o processo de registro do referido Contrato, a Fiduciante compromete-se a cumprir tempestivamente as referidas exigências, diligenciando para cumprir tempestivamente as referidas exigências.

3.1.1. A Fiduciante deverá comprovar o cumprimento do disposto na Cláusula 3.1 acima mediante o envio à Fiduciária de 1 (uma) via original do presente Contrato e/ou de seus eventuais aditamentos devidamente registrado e/ou averbados, conforme o caso, no RTD Competente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data da sua disponibilização pelo RTD Competente.

3.2. Sem prejuízo do acima disposto, a Fiduciante se obriga a alterar o contrato social da Sociedade para prever a averbação da presente Alienação Fiduciária de

Quotas, nos termos da Cláusulas 3.2.1 e 3.2.2 abaixo. A Fiduciária deverá protocolar a referida alteração do contrato social da Sociedade na Junta Comercial no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de assinatura do presente Contrato e/ou de seus eventuais aditamentos, conforme o caso.

3.2.1. Para os fins da Cláusula 3.2 acima, as Partes acordam que as seguintes disposições devem ser incluídas e mantidas no contrato social da Sociedade, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas:

"[Sem prejuízo do disposto nos parágrafos [=] desta Cláusula, [=] ([=]) quotas de titularidade da sócia Tecnisa, representativas de [=]% ([=] por cento) do capital social da Sociedade, bem como todos os direitos e prerrogativas delas decorrentes, permanecerão alienadas fiduciariamente em favor da True Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Securitizadora"), em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das obrigações assumidas pela sócia Tecnisa no âmbito das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional real, em 8 (oito) séries, para colocação privada, da sua 9ª (nona) emissão, e/ou da operação de securitização à qual tais debêntures foram vinculadas, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças" celebrado em [=] entre a Tecnisa e a Securitizadora, com interveniência e anuência da Sociedade."

3.2.2. A Fiduciante deverá comprovar o cumprimento do disposto na Cláusula 3.2 acima mediante o envio à Fiduciária de 1 (uma) cópia simples digital (formato pdf) da alteração do contrato social da Sociedade contendo a averbação da presente Alienação Fiduciária de Quotas devidamente registrado na Junta Comercial, no prazo de até 5 (cinco) Dia Úteis contados da data da sua disponibilização pela Junta Comercial.

3.3. A Fiduciária poderá praticar os atos previstos nos termos da Cláusula Terceira, caso a Fiduciante não os faça nos prazos nela indicados, obrigando-se a Fiduciante, neste caso, a reembolsar os patrimônios separados dos CRI de todos os custos incorridos com o processo de registro e/ou averbação, bem como a fornecer todos os documentos em seu poder que se façam necessários à viabilização do registro e/ou averbação pretendido. A apresentação deste Contrato ou seus eventuais aditamentos para registro ou qualquer outra providência nesse sentido que seja adotada pela Fiduciária não representará, em hipótese alguma, exoneração ou limitação da responsabilidade assumida pela Fiduciante em relação à tempestiva conclusão dos procedimentos de registro deste Contrato e de seus eventuais aditamentos.

3.4. Não obstante a vinculação de todas as quotas de titularidade da Fiduciante que substituam ou que sejam somadas às Quotas, nos termos da Cláusula 1.1 acima., em caso de subscrição, aquisição e/ou constituição de quaisquer novas quotas, observado o disposto na Cláusula 1.4 acima, a Fiduciária poderá, a cada intervalo de 6 (seis) meses contado da data de celebração do presente Contrato exigir, às expensas da Fiduciante, a celebração de aditamento a este Contrato para ratificar a inclusão das Quotas Adicionais nos termos deste Contrato, sendo a Fiduciante responsável por efetuar todos os registros, autorizações e averbações exigidos nos termos deste Contrato e/ou da legislação vigente aplicável para o fim de formalizar a garantia instituída pelo presente Contrato sobre as Quotas Adicionais e permitir que a Fiduciária exerça integralmente todos os direitos que lhe são aqui assegurados, incluindo: **(i)** notificar a Fiduciária, por escrito, para informar sobre as novas quotas no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de subscrição, aquisição ou constituição de quaisquer novas quotas; **(ii)** celebrar aditamento a este Contrato, substancialmente na forma do Anexo I, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de solicitação da Fiduciária nesse sentido, observado o intervalo mínimo de 6 (seis) meses entre os aditamentos; e **(iii)** observar os prazos de protocolo, registro e averbação previstos nesta Cláusula Terceira.

CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES

4.1. A Fiduciante e a Sociedade, conforme aplicável, declaram e garantem, individualmente, à Fiduciária, na presente data, que:

- (i) é sociedade devidamente organizada, constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato, da Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;
- (iii) este Contrato, os demais Documentos da Securitização e as obrigações aqui e ali previstas, conforme aplicável, constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (iv) a celebração, os termos e condições deste Contrato e dos demais Documentos da Securitização, a assunção e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas, conforme aplicável, e a realização da emissão das Debêntures e outorga da Alienação Fiduciária de Quotas, conforme aplicável **(a)** não infringem o seu estatuto ou contrato social, conforme aplicável, o Acordo de

Quotistas e/ou qualquer outro documento societário da Fiduciante e/ou da Sociedade; **(b)** não acarretarão, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer **(1)** contrato ou negócio jurídico de que a seja parte, ou a que esteja vinculada, ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de sua propriedade, nem resultarão na rescisão ou em vencimento antecipado de qualquer destes contratos ou negócios; **(2)** norma legal ou regulatória a que a si, ou seus bens e direitos, estejam sujeitos; ou **(3)** de qualquer ordem ou decisão judicial, arbitral ou administrativa, ainda que liminar, dirigida ou que lhe afete, ou qualquer bem e direito de sua propriedade;

- (v) seus representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações aqui previstas e nos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com o seu estatuto social;
- (vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental, órgão regulatório ou terceiro (incluindo, mas sem limitação no que diz respeito aos aspectos legais, contratuais, societários e regulatórios), é exigido para o cumprimento de suas obrigações nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Securitização, para a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, exceto: **(a)** pelo arquivamento da ata da RCA Fiduciante na Junta Comercial; **(b)** pelas publicações da ata da RCA Fiduciante nos termos da Lei das Sociedade por Ações; **(c)** pela inscrição da Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, na Junta Comercial; **(d)** pelo registro deste Contrato no RTD Competente; e **(e)** pelo registro na Junta Comercial da alteração do contrato social da Sociedade contendo a averbação da Alienação Fiduciária de Quotas;
- (vii) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou os demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (viii) as discussões sobre o objeto deste Contrato e/ou os demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

- (ix) foi informada e avisada de todos os termos, condições e circunstâncias envolvidos na negociação objeto deste Contrato e/ou os demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- (x) apresentou à Fiduciária e/ou aos assessores legais, conforme o caso, todos os contratos firmados pela Fiduciante e pela Sociedade relacionados às quotas de emissão da Sociedade, bem como declara que não há mais nenhuma obrigação fora das representadas pelos referidos instrumentos;
- (xi) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Contrato e dos demais Documentos da Securitização;
- (xii) não tem conhecimento da existência de qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, **(a)** visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Contrato e/ou os demais Documentos da Securitização; e **(b)** que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante;
- (xiii) está cumprindo a Legislação Socioambiental, exceto por aquelas **(a)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tenha obtido efeito suspensivo; ou **(b)** cujo descumprimento não possa resultar em um Efeito Adverso Relevante;
- (xiv) suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;
- (xv) não ocorreu, nem está em curso, na presente data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou qualquer evento ou ato que, com o transcorrer do tempo, possa configurar um Evento de Vencimento Antecipado;
- (xvi) cumpre e faz com que todas as suas sociedades controladas cumpram, bem como envida os melhores esforços para que seus respectivos Representantes em seus respectivos benefícios cumpram, as Leis Anticorrupção, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: **(a)** conhecem e entendem as disposições das Leis

Anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as Leis Anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; **(b)** seus Representantes não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial proferida por órgão colegiado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; **(c)** mantém políticas e procedimentos internos com o objetivo de assegurar o cumprimento das Leis Anticorrupção; **(d)** adota as diligências apropriadas, de acordo com suas políticas e procedimentos internos, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; **(e)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicará imediatamente a Fiduciária; **(f)** deixa claro em todas as suas transações, especialmente contratação de terceiros, que é necessário o cumprimento às Leis Anticorrupção; e **(g)** monitora seus colaboradores, agentes e pessoas ou entidades que estejam agindo por sua conta ou em nome da Fiduciária para garantir o cumprimento das Leis Anticorrupção;

- (xvii) as Quotas objeto do presente Contrato não estão sujeitas a qualquer restrição de transferência ou de venda, exceto conforme o previsto no presente Contrato, no contrato social da Sociedade e/ou no Acordo de Quotistas;
- (xviii) todas as Quotas foram validamente emitidas e encontram-se totalmente subscritas e integralizadas;
- (xix) a Fiduciante é a legítima proprietária e titular das Quotas, as quais, exceto pela Alienação Fiduciária de Quotas constituída nos termos deste Contrato, se encontram livres e desembaraçadas de todos e quaisquer ônus, gravames, opções ou restrições de qualquer natureza que, de qualquer modo, possam obstar o pleno exercício, pela Fiduciária, das prerrogativas decorrentes deste Contrato;
- (xx) a presente Alienação Fiduciária de Quotas não configura fraude contra credores, fraude à execução, fraude à execução fiscal ou, ainda, fraude falimentar;

- (xxi) está ciente e de acordo com todas as cláusulas e condições do presente Contrato, inclusive das disposições que regulam o exercício do direito de voto e execução da presente Alienação Fiduciária de Quotas;
- (xxii) nenhuma Quota foi emitida com infração a qualquer direito, seja de preferência ou de qualquer outra natureza, de qualquer quotista da Sociedade;
- (xxiii) não há, com relação às Quotas, quaisquer **(a)** opções; **(b)** subscrições; **(c)** direitos; **(d)** reservas de quotas; **(e)** compromissos ou quaisquer outros contratos de qualquer natureza obrigando a Sociedade a emitir quotas ou garantias conversíveis em direito de aquisição de quotas por ele emitidas; e/ou **(f)** exceto pelo Acordo de Quotistas, se existente, não há quaisquer acordos pendentes, direitos de preferência, direitos de resgate ou quaisquer outros direitos ou reivindicações de qualquer natureza, relativos à emissão, compra, recompra, resgate, transferência, votação ou direitos de preferência em relação às Quotas que restrinjam a transferência das referidas Quotas por meio deste Contrato;
- (xxiv) a Fiduciante detém o direito de voto com relação às Quotas, bem como os poderes para constituir a presente Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos previstos neste Contrato.

4.2. A Fiduciante e a Sociedade deverão notificar a Fiduciária em caso de ciência de que quaisquer das declarações prestadas no presente Contrato e/ou nos demais Documentos da Securitização, conforme aplicável, eram total ou parcialmente falsas, incompletas, incorretas ou insuficientes na data em que foram prestadas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data da sua ciência.

CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO

5.1. Obrigações. A Fiduciante e a Sociedade, conforme o caso, obrigam-se, a partir da presente data e até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente cumpridas, a observar os seguintes procedimentos, ressalvado o disposto na Cláusula 5.2 abaixo.

- (i) manter, conforme aplicável, todas as autorizações necessárias à assinatura deste Contrato, bem como ao cumprimento integral de todas as obrigações aqui previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;

- (ii) manter em pleno vigor, todas as autorizações, aprovações, licenças e consentimentos exigidos nos termos da legislação e regulamentação brasileiras para o regular exercício das suas atividades, ressalvados os casos em que possua provimento jurisdicional vigente autorizando a sua atuação sem as referidas autorizações, aprovações ou licenças, ou nos casos em que tais autorizações, aprovações ou licenças estejam no processo legal de obtenção ou renovação, desde que obedecidos os prazos regulamentares ou legais para tanto;
- (iii) manter os seus bens adequadamente segurados, conforme as práticas correntes de mercado;
- (iv) manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tenha obtido efeito suspensivo;
- (v) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto pelos aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tenha obtido efeito suspensivo ou, exclusivamente no caso da Fiduciante, por aqueles cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;
- (vi) cumprir, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, a Legislação Socioambiental e trabalhista em vigor aplicável, adotando as medidas e ações preventivas destinadas a evitar ou reparar eventuais danos ao meio ambiente e/ou a seus trabalhadores decorrentes de suas ações ou das atividades, não utilizando, em suas atividades comerciais e vinculadas a seu objeto social, formas nocivas ou de exploração de trabalho forçado e/ou mão de obra infantil prejudicial;
- (vii) orientar seus fornecedores, clientes e prestadores de serviços para que adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil ou análogo ao escravo, quando possível mediante condição contratual específica;
- (viii) cumprir, e fazer com que todas as suas sociedades controladas cumpram, bem como envidar os melhores esforços para que seus Representantes cumpram, integralmente as Leis Anticorrupção;

- (ix) não realizar, fazer com que administradores e funcionários, no exercício de suas funções, não realizem, em benefício próprio ou para a Fiduciante e/ou a Sociedade **(a)** o uso de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; **(b)** qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, ou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; e/ou **(c)** qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal.
- (x) celebrar um aditamento ao presente Contrato nas hipóteses previstas neste Contrato e na Escritura de Emissão, a fim de refletir contratualmente a presente alienação fiduciária sobre as Quotas Adicionais, bem como realizar os registros cabíveis, em conformidade com as disposições deste Contrato e da Escritura de Emissão, de forma a recompor a Razão de Garantia;
- (xi) dar cumprimento a todas as instruções razoavelmente solicitadas pela Fiduciária e que sejam necessárias ao cumprimento do presente Contrato, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data da solicitação ou, em caso de ocorrência de um inadimplemento e/ou Evento de Vencimento Antecipado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data da solicitação enviada pela Fiduciária;
- (xii) reforçar a garantia na hipótese de descumprimento da Razão de Garantia, nos termos da Escritura de Emissão e deste Contrato;
- (xiii) não **(a)** vender, ceder, transferir, permutar, renunciar, prometer realizar quaisquer destes atos ou, a qualquer título alienar ou outorgar qualquer opção de compra ou venda sobre os Bens Dados em Garantia; **(b)** criar qualquer ônus, encargo ou gravame sobre os Bens Dados em Garantia, ainda que sob condição suspensiva (exceto pela presente Alienação Fiduciária de Quotas); **(c)** restringir, depreciar ou diminuir, ou realizar qualquer ato que possa vir a resultar em qualquer restrição, depreciação, diminuição ou prejuízo para a Alienação Fiduciária de Quotas e/ou os direitos criados por este Contrato; ou **(d)** celebrar quaisquer acordos que, de qualquer forma, direta ou indiretamente, vinculem ou possam criar qualquer ônus, gravame ou limitação ao direito de dispor dos Bens Dados em Garantia;

- (xiv) na hipótese de ser verificado qualquer ônus, encargo ou gravame sobre os Bens Dados em Garantia, que não os previstos neste Contrato, obter medida judicial suspendendo o respectivo ônus, encargo ou gravame no prazo de até 20 (vinte) dias contado da data de verificação do respectivo ônus, encargo ou gravame;
- (xv) exceto conforme o previsto na Cláusula 5.2., sem a prévia e expressa aprovação dos Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, não vender, comprometer-se a vender, alienar, ceder, transferir, permutar, conferir ao capital, instituir usufruto ou fideicomisso, ou, por qualquer forma, negociar os terrenos, lotes ou demais bens e direitos da Sociedade, nem sobre eles constituir qualquer Ônus;
- (xvi) não praticar qualquer ato que possa invalidar, restringir, limitar e/ou alterar a procuração e/ou os poderes outorgados nos termos previstos neste Contrato, obrigando-se a renovar a procuração outorgada nos prazos previstos neste Contrato;
- (xvii) tomar, de forma tempestiva e adequada, quaisquer medidas que sejam necessárias com vistas garantir e manter a validade, eficácia e preservação dos Bens Dados em Garantia e da garantia criada pelo presente Contrato, bem como defender a si mesma e a Fiduciária, às suas próprias custas, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que afete diretamente os Bens Dados em Garantia e/ou este Contrato, mantendo a Fiduciária indene e a salvo de todas e quaisquer responsabilidades, custos e despesas necessárias e comprovadas (incluindo honorários advocatícios razoáveis, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais);
- (xviii) a qualquer tempo, mediante solicitação escrita da Fiduciária, e exclusivamente às expensas da Fiduciante, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da respectiva solicitação, celebrar documentos adicionais e tomar providências razoavelmente solicitadas pela Fiduciária que sejam efetivamente necessárias para fins de obter ou preservar integralmente os direitos aqui outorgados à Fiduciária;
- (xix) manter em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;

- (xx) manter e preservar a titularidade válida e plena dos Bens Dados em Garantia, bem como sobre o direito real de garantia constituído nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos, mantendo-a em sua posse mansa e pacífica, livre e desembaraçada de quaisquer ônus (exceto pelo presente Contrato) e de quaisquer ações de arresto, sequestro ou penhora e em perfeito estado de segurança e utilização;
- (xxi) não realizar, sem a prévia e expressa aprovação dos Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, qualquer alteração na composição societária que venha a resultar na perda, transferência ou alienação pela Fiduciante do controle societário da Sociedade, ressalvada a hipótese do inciso (ix) da Cláusula 5.2 abaixo;
- (xxii) não aprovar a conversão das Quotas, no todo ou em parte, em qualquer outro tipo de valor mobiliário, exceto se e desde que **(a)** tal conversão seja, prévia e expressamente, aprovada por escrito pela Fiduciária; e **(b)** sobre tais valores mobiliários seja devidamente constituída a garantia prevista neste Contrato e nos termos de referida aprovação;
- (xxiii) direcionar e tomar as providências para que a Sociedade direcione exclusivamente à Conta Centralizadora todos e quaisquer valores relacionados às Distribuições e aos Direitos Cedidos (conforme aplicável);
- (xxiv) manter a todo momento a Razão de Garantia até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme disposto na Escritura de Emissão;
- (xxv) responsabilizar-se pela existência, validade e ausência de vícios da presente Alienação Fiduciária de Quotas;
- (xxvi) informar à Fiduciária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do seu conhecimento, os detalhes de qualquer litígio, arbitragem, processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento, iminente, fato, evento ou controvérsia que de qualquer forma possa afetar negativamente os Bens Dados em Garantia ou a capacidade da Fiduciante de cumprir suas obrigações decorrentes deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Securitização de que seja parte;
- (xxvii) não celebrar qualquer contrato ou aditamento ao Acordo de Quotistas que, de qualquer forma, direta ou indiretamente, restrinja, impeça ou dificulte o exercício dos direitos da Fiduciária nos termos deste Contrato, incluindo os direitos previstos na Cláusula Sexta e Cláusula Sétima;

- (xxviii) informar à Fiduciária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data da sua ciência, a ocorrência de evento ou situação que possa causar um Efeito Adverso Relevante e/ou que possa depreciar ou ameaçar a higidez da presente Alienação Fiduciária de Quotas ou a capacidade da Fiduciante ou da Sociedade de cumprir suas obrigações decorrentes deste Contrato;
- (xxix) fornecer e/ou tomar todas as medidas cabíveis para que seja fornecida, qualquer informação ou documento adicional não indicado em qualquer outra cláusula deste Contrato relacionados aos Bens Dados em Garantia que a Fiduciária possa vir a solicitar no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data da solicitação ou, em caso de ocorrência de um inadimplemento e/ou Eventos de Vencimento Antecipado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data da solicitação enviada pela Fiduciária, de forma a permitir que a Fiduciária verifique o cumprimento das obrigações ora assumidas e execute, caso aplicável, as disposições do presente Contrato;
- (xxx) tratar qualquer sucessor e/ou cessionário permitido da Fiduciária como se fosse signatário original deste Contrato, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Fiduciária nos termos deste Contrato;
- (xxxi) enviar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, todas as informações a respeito das distribuições de lucros, juros sobre capital próprio ou qualquer outra forma de distribuição de rendimentos da Sociedade, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado de sua ocorrência.

5.2. Administração. A Fiduciante e a Sociedade, conforme o caso, independentemente da prévia aprovação da Fiduciante e/ou dos Titulares dos CRI (conforme previsto nos Termos de Securitização), estão autorizadas a realizar todos e quaisquer atos que não estejam expressamente vedados neste Contrato, desde que não acarretem em prejuízo ao CRI, incluindo, mas não se limitando a:

- (i) realizar todos e quaisquer atos relativos às atividades da Sociedade e consecução de seu objeto social, desde que tais atos observem o disposto na Cláusula 5.1 acima;
- (ii) efetuar todos os atos necessários para a aprovação dos projetos de construção e implantação de qualquer um de seus empreendimentos, podendo para tanto, unificar os lotes, efetuar desdobros e/ou desmembramentos, doar áreas à Municipalidade, desde que exigido pela mesma;

- (iii) onerar, gravar e/ou constituir direito real de garantia (incluindo, mas não se limitando à hipoteca, alienação fiduciária e penhor) sobre os lotes de terrenos e/ou direitos creditórios (recebíveis) integrantes do patrimônio da Sociedade, desde que o gravame **(a)** seja constituído para garantir operações de financiamento ou de captação de recursos contratadas pela Sociedade para fins de desenvolvimento e implementação de projetos imobiliários da Sociedade, **(b)** seja realizado em condições de mercado vigente à época da contratação, e **(c)** não acarrete descumprimento da Razão de Garantia ou a Fiduciante realize, previamente à constituição do ônus, gravame e/ou do direito real de garantia, reforço da presente Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos deste Contrato e da Escritura de Emissão, de forma a manter o atendimento da Razão de Garantia;
- (iv) realizar qualquer cisão da Sociedade desde que a sua efetivação não afete a manutenção da Razão de Garantia, sendo que, nesta hipótese, **(a)** deverá ser apresentada uma versão extraordinária de Laudo de Avaliação, nos mesmos termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão, previamente à operação de cisão prevista neste inciso, por meio do qual fique constatado que, mesmo após a realização da referida operação de cisão, a Razão de Garantia continuará sendo cumprida, ou **(b)** caso a versão extraordinária do Laudo de Avaliação, elaborada nos termos deste inciso, aponte que a Razão de Garantia será afetada pela referida operação de cisão, a Fiduciante deverá, previamente à operação de cisão prevista neste inciso, realizar o reforço da presente Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos deste Contrato e da Escritura de Emissão, de forma a manter o atendimento a Razão de Garantia mesmo após a realização da operação de cisão prevista neste inciso;
- (v) realizar operação de cessão e/ou venda de recebíveis da Sociedade desde que sua efetivação não afete a manutenção da Razão de Garantia, sendo que, nesta hipótese, caso o Laudo de Avaliação mais recente disponível aponte que a Razão de Garantia será afetada pela referida operação de cessão e/ou venda, a Fiduciante deverá, previamente à operação de cessão e/ou venda de recebíveis prevista neste inciso, realizar o reforço da presente Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos deste Contrato e da Escritura de Emissão, de forma a manter o atendimento a Razão de Garantia mesmo após a realização da operação de cessão e/ou venda prevista neste inciso;

- (vi) realizar venda e ou qualquer outra forma de alienação de unidades autônomas construídas ou a construir de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Sociedade no curso ordinário dos negócios;
- (vii) conferir lotes de terreno ao capital de sociedade que seja controlada integralmente pela Sociedade, sendo que a referida sociedade estará autorizada a praticar os atos estabelecidos nos demais incisos acima;
- (viii) realizar a venda e/ou qualquer outra forma de alienação de lotes de terreno, desde que: **(a)** referida alienação não acarrete o descumprimento da Razão de Garantia; ou **(b)** a Fiduciante realize, previamente à conclusão da referida alienação, o reforço de garantia, nos termos da Cláusula Nona deste Contrato, de forma a manter o atendimento a Razão de Garantia; e
- (ix) alterar a composição societária da Sociedade, desde que tal alteração: **(a)** não afete a manutenção da Razão de Garantia; e **(b)** (1) não resulte em transferência de controle da Sociedade; ou (2) resulte na transferência de controle da Sociedade para qualquer dos atuais quotistas diretos da Sociedade ou para qualquer dos atuais controladores dos atuais quotistas diretos da Sociedade, ou, ainda, para quaisquer dos demais acionistas da Fiduciante que detenham, nesta data, participação societária direta superior a 10% (dez por cento) do capital social da Fiduciante.

CLÁUSULA SEXTA – DIREITOS DE VOTO

6.1. Observado o disposto nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 abaixo, a Fiduciante poderá exercer livremente o direito de voto em relação às Quotas, ficando, contudo, estabelecido que, em qualquer hipótese, independentemente da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, a Fiduciante não exercerá tal direito de voto, nem concederá qualquer consentimento, renúncia ou ratificação, tampouco praticará qualquer outro ato que, de qualquer maneira, viole os termos do presente Contrato e/ou da Escritura de Emissão ou que possa comprovadamente causar a redução relevante e substancial do valor das Quotas ou prejudicar a garantia ora ofertada ou o direito da Fiduciária sobre as Quotas.

6.1.1. Em qualquer hipótese, independentemente da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado ou vencimento final das Obrigações Garantidas sem que as mesmas tenham sido integral e efetivamente quitadas, a Fiduciante não poderá, sem anuência prévia expressa da Fiduciária, exercer quaisquer direitos de voto relativos às Quotas, com relação às seguintes matérias:

- (i) celebração de qualquer documento ou a prática de qualquer ato, para o fim de aprovar, requerer ou concordar com falência, liquidação, dissolução, ou recuperação, judicial ou extrajudicial da Sociedade; e
- (ii) alteração nas características, preferências, vantagens e condições das Quotas de forma a prejudicar a garantia ora ofertada e/ou o direito da Fiduciária sobre as Quotas.

6.1.2. Mediante a ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, independentemente da declaração ou não do vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, todos e quaisquer direitos de voto relativos às Quotas só poderão ser exercidos pela Fiduciante mediante o prévio consentimento por escrito da Fiduciária.

6.2. A Fiduciante se obriga a notificar previamente a Fiduciária e o Agente Fiduciário dos CRI, com no mínimo 30 (trinta) Dias Úteis de antecedência, sobre a realização de qualquer reunião de sócios da Sociedade em que quaisquer das matérias relacionadas na Cláusula 6.1.1 acima estejam na ordem do dia para serem discutidas, obrigando-se a Fiduciante a apresentar a respectiva ordem do dia e a intenção de voto na mesma notificação (“**Comunicação de Deliberação**”).

6.3. Após o recebimento da Comunicação de Deliberação, a Fiduciária deverá convocar assembleias gerais dos Titulares dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento da Comunicação de Deliberação e observadas as formalidades constantes do Termo de Securitização, a fim de que os Titulares dos CRI deliberem sobre a possibilidade de veto da deliberação conforme a intenção de voto da Fiduciante, com relação às matérias elencadas na Cláusula 6.1.1 acima, na reunião de sócios da Sociedade.

6.4. Fica desde já certo e ajustado que a Fiduciária somente poderá se manifestar conforme instruído pelos Titulares dos CRI após a realização das assembleias gerais dos Titulares dos CRI. Caso qualquer das assembleias não seja instalada ou, ainda que instalada, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Fiduciária deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito de veto previsto nesta Cláusula e a Fiduciante poderá exercer livremente seu direito de voto na reunião de sócios da Sociedade.

6.5. Observado o disposto na Cláusula 6.2 acima, a Fiduciária deverá encaminhar à Fiduciante manifestação acerca da referida matéria com, no mínimo, 2 (dois) dias de antecedência da realização da respectiva reunião de sócios da Sociedade.

6.6. Na hipótese de ser tomada qualquer deliberação societária com infração ao disposto na manifestação da Fiduciária de que trata a Cláusula 6.3 acima, no presente Contrato e/ou nos demais Documentos da Securitização, tal deliberação será nula de pleno direito, assegurado à Fiduciária o direito de tomar as medidas legais cabíveis para impedir que tal deliberação produza quaisquer efeitos, antes ou após a sua aprovação.

6.7. A Sociedade não deverá registrar ou implementar qualquer manifestação de voto que viole os termos e condições previstos no presente Contrato, nos demais Documentos da Securitização ou que, por qualquer outra forma, possa ter um efeito prejudicial quanto à eficácia, validade ou prioridade da Alienação Fiduciária de Quotas.

CLÁUSULA SÉTIMA – EXECUÇÃO E COBRANÇA

7.1. Preferência. Mediante declaração do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas em razão de um Evento de Vencimento Antecipado, ou do vencimento final das Obrigações Garantidas sem que as mesmas tenham sido integral e efetivamente quitadas, nos termos previstos na Escritura de Emissão, com o intuito de conceder aos demais quotistas da Sociedade a oportunidade de quitação do valor devido, a Fiduciária deverá enviar notificação aos demais quotistas da Sociedade para o endereço constante no contrato social da Sociedade, com cópia para a Fiduciante e a Sociedade, a respeito da ocorrência do referido evento, para que estes, a seu exclusivo critério, efetuem quitação integral das Obrigações Garantidas no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data do recebimento de tal notificação.

7.2. Execução. Caso ao final do prazo mencionado na Cláusula 7.1 acima o pagamento e/ou o cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas não tiver sido comprovadamente realizado, seja pela Fiduciante, pela Sociedade ou pelos demais quotistas da Sociedade, a Fiduciária poderá, independentemente de qualquer apresentação, protesto, aviso ou notificação de qualquer espécie (exceto por qualquer notificação prevista no presente Contrato) à Fiduciante ou a qualquer outra pessoa (todas essas demandas, apresentações, protestos, avisos e notificações são, neste ato, expressamente renunciados pela Fiduciante e pela Sociedade na medida permitida por lei), sem prejuízo dos direitos previstos na legislação em vigor, imediatamente vender, ceder, outorgar opções de compra ou de outra forma alienar e entregar os Bens Dados em Garantia, no todo ou em parte, bem como exercer todos os demais direitos e ações necessários à excussão dos Bens Dados em Garantia, observados os termos e condições previstos abaixo.

7.2.1. A Fiduciante e a Sociedade obrigam-se a praticar todos os atos e cooperar com a Fiduciária em tudo que se fizer necessário e estiver ao seu alcance para o cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento de eventuais exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Bens Dados em Garantia.

7.3. Leilões. A Fiduciária, ou terceiro por ela contratado, promoverá um leilão público para alienar as Quotas, que será anunciado por meio de edital único com prazo de 15 (quinze) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local da sede da Sociedade.

7.3.1. Primeiro Leilão. O primeiro leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias contados da data de ciência, pela Fiduciária, da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado, não sendo aceito lance em valor inferior àquele atribuído às Quotas, no presente Contrato ou no último Laudo de Avaliação disponível, conforme o caso, somadas as Despesas do Leilão.

7.3.1.1. A Fiduciária, enquanto titular dos poderes que lhe foram outorgados conforme a Cláusula 7.10 abaixo, deverá transmitir a propriedade dos Bens Dados em Garantia ao licitante vencedor, se houver.

7.3.1.2. Se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido superar o valor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária devolverá à Fiduciante a importância que sobejar o valor das Obrigações Garantidas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu integral e efetivo recebimento.

7.3.2. Segundo Leilão. Não havendo oferta em valor igual ou superior ao valor das Quotas, conforme preço estabelecido no presente contrato ou no último Laudo de Avaliação válido, conforme o caso, somadas as Despesas do Leilão, as Quotas serão ofertadas em segundo público leilão.

7.3.2.1. No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor do saldo das Obrigações Garantidas.

7.4. Venda das Quotas. Não sendo realizada a alienação das Quotas na forma da Cláusulas 7.3 acima, a Fiduciária poderá vender, ceder, outorgar opções de compra ou de outra forma alienar e entregar os Bens Dados em Garantia, no todo ou em parte (ou contratar terceiro para fazê-lo), em uma ou mais parcelas, por dinheiro ou a crédito ou para entrega futura sem a assunção de qualquer risco de crédito, por qualquer preço, desde que não seja preço vil, e aplicar os respectivos recursos para satisfação das Obrigações Garantidas, ficando a Fiduciária devidamente autorizada e investida de

plenos poderes pela Fiduciante para tomar as medidas necessárias para a consecução do acima previsto, sem prejuízo dos demais direitos conferidos pela legislação vigente, observados os termos e condições deste Contrato. A Fiduciante e a Sociedade desde já reconhecem que a alienação, cessão e transferência dos Bens Dados em Garantia, pela Fiduciária conduzida em situações de excussão da garantia, poderá ocorrer por preço eventualmente inferior aquele que poderia ser obtido em uma transferência em situação de adimplência ou ao valor total das Obrigações Garantidas.

7.5. Utilização de Recursos da Execução. A Fiduciária aplicará o produto da execução da garantia objeto desta Alienação Fiduciária de Quotas em observância aos seguintes procedimentos: **(i)** eventuais despesas decorrentes dos procedimentos de excussão dos Bens Dados em Garantia serão suportadas e, se for o caso, adiantadas pela Fiduciante e, em caso de descumprimento em efetuar tal pagamento, deduzidas dos recursos apurados na referida excussão; e **(ii)** os recursos obtidos mediante a excussão dos Bens Dados em Garantia deverão ser utilizados para liquidação integral das Obrigações Garantidas, na seguinte ordem: **(a)** pagamento de tributos, nos termos da legislação em vigor; **(b)** pagamento de despesas dos patrimônios separados dos CRI, incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento; **(c)** pagamento da Remuneração vencida em mês(es) anterior(es) e não pago(s), da Atualização Monetária e dos Encargos Moratórios e demais encargos devidos, se aplicável; **(d)** pagamento da Remuneração e da Atualização Monetária; e **(e)** amortização do valor de principal da Escritura de Emissão.

7.5.1. Observado o disposto na Cláusula 7.5 acima, após o integral pagamento das Obrigações Garantidas, os recursos excedentes recebidos em decorrência da excussão dos Bens Dados em Garantia, se houver, deverão ser devolvidos à Fiduciante, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do recebimento pela Fiduciária do valor apurado com a excussão dos Bens Dados em Garantia.

7.6. Não assiste à Fiduciante qualquer direito de preferência para aquisição dos Bens Dados em Garantia.

7.7. Caso o produto da excussão dos Bens Dados em Garantia não seja suficiente para a integral liquidação das Obrigações Garantidas, a Fiduciante continuará responsável pelo pagamento do valor remanescente das Obrigações Garantidas devido. A quitação de parte das Obrigações Garantidas não eximirá a Fiduciante de suas responsabilidades pela quitação integral das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Emissão.

7.8. Excussão Parcial. A eventual excussão parcial da Alienação Fiduciária de Quotas não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato em benefício da Fiduciária, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas.

7.9. Renúncia. Na medida do permitido por lei, a Fiduciante e a Sociedade renunciam a toda e qualquer reclamação, demanda ou ação que possam ter em face da Fiduciária decorrente do exercício pela Fiduciária dos direitos previstos no presente Contrato. Caso qualquer notificação de uma venda proposta ou de outra forma de alienação das Quotas venha a ser necessária nos termos da lei, referida notificação deverá ser considerada razoável e apropriada se entregue nas formas previstas no presente Contrato, com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da referida venda ou alienação.

7.9.1. O exercício da prerrogativa prevista nesta Cláusula Sétima não impedirá a Fiduciária de executar, *pari passu* à excussão da garantia constituída por meio deste Contrato, outras garantias que eventualmente venham a ser outorgadas para garantir as Obrigações Garantidas em benefício da Fiduciária pela Fiduciante ou por terceiros.

7.9.2. Na hipótese de excussão dos Bens Dados em Garantia, a Fiduciante não terá qualquer direito de reaver da Fiduciária, do Agente Fiduciário dos CRI, dos Titulares dos CRI e/ou do adquirente dos Bens Dados em Garantia, qualquer valor pago à Fiduciária a título de liquidação das Obrigações Garantidas com os recursos decorrentes da venda, alienação, cessão e transferência dos Bens Dados em Garantia. A Fiduciante reconhece que, mesmo sendo executada a Alienação Fiduciária das Quotas, não terá qualquer pretensão ou ação contra a Fiduciária, o Agente Fiduciário dos CRI, os Titulares dos CRI e/ou o adquirente dos Bens Dados em Garantia com relação aos direitos de crédito correspondentes às Obrigações Garantidas.

7.10. Mandato. A Fiduciante e a Sociedade, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do Artigo 684 do Código Civil, nomeiam a Fiduciária como sua bastante procuradora e mandatária, com os mais amplos poderes para, observado o disposto neste Contrato, tomar, em nome da Fiduciante e/ou da Sociedade, conforme o caso, tomar qualquer medida com relação às matérias aqui tratadas, conforme abaixo:

- (i) independente da ocorrência de um inadimplemento das Obrigações Garantidas:
 - (a) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa dos Bens Dados em Garantia; e

- (b)** firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Fiduciante e/ou Sociedade relativo exclusivamente à Alienação Fiduciária de Quotas constituída nos termos deste Contrato, na medida em que seja o referido ato ou documento justificadamente necessário para constituir, conservar, formalizar ou validar ou manter válida, eficaz (inclusive perante terceiros) e exequível a garantia, bem como aditar este Contrato para tais fins, incluindo promover os registros deste Contrato e de seus aditamentos e realizar as notificações cabíveis.
- (ii)** exclusivamente na hipótese de um inadimplemento das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula 7.1 acima:
 - (a)** cobrar, receber, vender ou fazer com que seja vendida, ceder, conferir opção ou opções de compra ou de outra forma alienar, conforme o caso, a totalidade ou qualquer parte dos Bens Dados em Garantia, por meio de venda pública ou privada, a seu critério, obedecida a legislação aplicável e o disposto neste Contrato;
 - (b)** demandar e receber quaisquer Bens Dados em Garantia e os recursos oriundos da alienação e/ou cessão dos Bens Dados em Garantia, aplicando-os no pagamento e/ou amortização das Obrigações Garantidas, obedecida a legislação aplicável e o disposto neste Contrato;
 - (c)** resgatar investimentos, movimentar recursos e transferir todos e quaisquer recursos recebidos em virtude dos Bens Dados em Garantia para quitação das Obrigações Garantidas;
 - (d)** assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental, incluindo, sem limitação, a CVM, a junta comercial e qualquer bolsa de valores ou câmara de liquidação na hipótese de um leilão, que sejam necessários para efetuar a venda pública ou privada dos Bens Dados em Garantia, inclusive requerer a respectiva autorização ou aprovação, quando entender necessário, a seu critério;
 - (e)** firmar os respectivos contratos de venda, faturas, certificados de transferência e quaisquer outros documentos que possam ser necessários para o fim de formalizar a alienação, cessão ou

transferência, por qualquer meio, dos Bens Dados em Garantia, no todo ou em parte, a quaisquer terceiros;

- (f) representar a Fiduciante e/ou a Sociedade na República Federativa do Brasil, em juízo ou fora dele, perante terceiros e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, entre outras, juntas comerciais, conforme aplicável, cartórios de registro de títulos e documentos e a Secretaria da Receita Federal do Brasil, somente em relação aos atos que possam ser necessários para o fim de formalizar a alienação, cessão ou transferência, por qualquer meio, dos Bens Dados em Garantia, no todo ou em parte, a quaisquer terceiros, nos termos deste Contrato; e
- (g) praticar qualquer ato e firmar qualquer instrumento de acordo com os termos e para os fins deste Contrato.

7.10.1. A Fiduciante e a Sociedade obrigam-se a manter válido o mandato outorgado nos termos desta Cláusula e do Anexo II deste Contrato, bem como a renovar referido mandato pelo maior prazo permitido em seu estatuto ou contrato social, conforme aplicável, e, assim, sucessivamente, até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, e apresentá-los à Fiduciária com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência da data do término do prazo do mandato em vigor. Tais renovações deverão ocorrer pelo número de vezes que for necessário até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA OITAVA – DISTRIBUIÇÕES

8.1. A Sociedade se obriga a direcionar as Distribuições e os Direitos Cedidos (conforme aplicável), presentes e futuros, exclusivamente para a Conta Centralizadora, até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas.

8.1.1. Caso, por qualquer motivo, sejam arrecadados recursos referentes às Distribuições e aos Direitos Cedidos (conforme aplicável) de qualquer outra forma que não seja o depósito na Conta Centralizadora, a Fiduciante compromete-se a transferir os recursos que venha a receber para a Conta Centralizadora no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data do recebimento dos referidos recursos, sob pena de caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Escritura de Emissão.

8.1.2. Os recursos oriundos das Distribuições e dos Direitos Cedidos (conforme aplicável) depositados na Conta Centralizadora serão utilizados para amortização extraordinária e/ou resgate antecipado, conforme aplicável, do saldo devedor das Debêntures, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão.

CLÁUSULA NONA – CONDIÇÕES GERAIS DA GARANTIA

9.1. Razão de Garantia. Sem prejuízo das disposições relativas ao reforço e liberação de garantia constantes da Cláusula Sexta da Escritura de Emissão, a partir da primeira Data de Integralização até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, a soma do valor total dos Imóveis Alienados Fiduciariamente para cada uma das séries e de eventuais recursos referentes a *Cash Collateral* ou Fianças Bancárias (conforme definidos na Escritura de Emissão) corresponder à Razão de Garantia, conforme percentuais e prazos previstos na Escritura de Emissão, não sendo o valor das Quotas Alienadas Fiduciariamente considerados para fins deste cálculo, vez que os imóveis de titularidade das SPEs Garantidoras (conforme definido na Escritura de Emissão) já serão calculados na apuração do valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente.

9.1.1. Recomposição de Garantia. Caso seja verificado o descumprimento da Razão de Garantia, a Fiduciante deverá recompor a Razão de Garantia, nos termos e condições previstos na Cláusula Sexta da Escritura de Emissão e previstas no preâmbulo deste Contrato.

9.1.2. Liberação de Garantia Excedente. Caso seja constatado excesso de garantia com relação à Razão de Garantia, e desde que não tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado, a Fiduciária poderá, mediante solicitação por escrito da Fiduciante, com o de acordo do Agente Fiduciário dos CRI, liberar as Quotas de emissão da Sociedade, em conjunto com os Imóveis Alienados Fiduciariamente de titularidade da Sociedade, na exata proporção do excesso de garantia constatado, nos termos e condições previstos na Cláusula Sexta da Escritura de Emissão.

9.2. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia, nos termos da Instrução CVM 583, as Partes atribuem às Quotas o valor de R\$ [--] nesta data, com base no valor efetivamente pago pela Sociedade para a aquisição dos Imóveis Lastro de sua titularidade, considerado proporcionalmente ao percentual do Imóvel Lastro detido indiretamente pela Fiduciante por meio das Quotas, sendo certo que, nos termos da Escritura de Emissão, apenas o valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente será considerado para fins de cálculo da Razão de Garantia para evitar duplicidade de

cômputo dos mesmos. Este valor não será atualizado, exceto em caso de solicitação de elaboração de versão extraordinária de Laudos de Avaliação, conforme previsto na Cláusula Sexta da Escritura de Emissão.

CLÁUSULA DEZ – VIGÊNCIA E LIBERAÇÃO

10.1. O presente Contrato passará a vigor a partir da sua data de assinatura e deverá permanecer em pleno vigor até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, tal como vier a ser expressamente confirmado, por escrito, pela Fiduciária, nos termos deste Contrato, restando claro que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa na exoneração proporcional da presente Alienação Fiduciária de Quotas.

10.1.1. Extinção e Liberação Integral. Na hipótese prevista na Cláusula 10.1 acima, este Contrato será extinto e a presente Alienação Fiduciária de Quotas deverá ser liberada integralmente pela Fiduciária.

10.1.2. Liberação Parcial. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.1.1 acima, caso não tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado, a presente Alienação Fiduciária de Quotas poderá ser parcial ou totalmente liberada nos termos da Cláusula 9.1.2 acima e da Escritura de Emissão, mediante aditamento ao presente Contrato para refletir a nova quantidade de Quotas, se for o caso, sendo certo que tal liberação deverá observar, em qualquer hipótese, a manutenção da Razão de Garantia.

10.2. No prazo de até 10 (dez) dias contado da data da extinção deste Contrato ou da data da verificação da liberação total ou parcial, conforme o caso, a Fiduciária deverá, às expensas da Fiduciante, emitir e entregar à Fiduciante o Termo de Liberação, autorizando a liberação total ou parcial, conforme o caso, da presente Alienação Fiduciária de Quotas.

10.3. As Partes declaram estar cientes e de acordo que nenhuma aprovação por parte dos Titulares dos CRI será necessária para a operacionalização do disposto nesta Cláusula Dez.

CLÁUSULA ONZE – INDENIZAÇÕES

11.1. A Fiduciante deverá **(i)** indenizar, reembolsar e manter indene a Fiduciária e seus sucessores, cessionários, diretores, conselheiros, empregados, agentes e Afiliadas contra todas as ações, prejuízos, danos, penalidades, e responsabilidades (incluindo, sem limitação, responsabilidades por multas), relativos a/ou resultantes de

CEP 04506-000, São Paulo – SP

At.: Arley Custódio Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br /

juridico@truesecuritizadora.com.br

12.1.1. As comunicações ou notificações serão consideradas entregues **(i)** se realizadas por meio físico, na data do seu recebimento por qualquer empregado, preposto ou representante de qualquer das Partes, sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por telegrama; e **(ii)** quando realizadas por correio eletrônico (e-mail), na data de envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.

12.1.2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração do endereço serão arcados integralmente pela Parte inadimplente.

12.2. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título.

12.3. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Contrato. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Fiduciária em razão de qualquer inadimplemento da Fiduciante 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 Fiduciante e/ou pela Sociedade neste Contrato ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.4. Sucessão. As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Contrato foi celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando seus sucessores a qualquer título e respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

12.5. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

12.6. Modificações. Qualquer modificação aos termos e condições deste Contrato será eficaz apenas mediante sua formalização por meio de aditamento a ser firmado por todas as Partes, o qual deverá ser devidamente inscrito no RTD Competente.

12.6.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Fiduciária dependerão da prévia e expressa aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Securitização, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas nos Termos de Securitização.

12.6.2. Fica desde já dispensada a deliberação da Fiduciária, orientada por assembleia geral dos Titulares dos CRI para: **(i)** correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, **(ii)** alterações deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Securitização já expressamente permitidas nos termos deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Securitização, **(iii)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive decorrente de exigências de autoridades competentes devidamente comprovadas, ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas no incisos (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo à Fiduciária, aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Fiduciária e/ou Titulares dos CRI.

12.7. Cessão. A Fiduciante não poderá ceder quaisquer de seus direitos ou obrigações aqui estabelecidos sem o prévio consentimento da Fiduciária.

12.8. Novação. Ressalvado conforme o disposto neste Contrato, a Fiduciante permanecerá obrigada, nos termos do presente Contrato, e as Quotas permanecerão sujeitas à alienação fiduciária constituída pelo presente Contrato, ainda que qualquer das Obrigações Garantidas, ou a responsabilidade da Fiduciante nos termos do presente Contrato, venham a ser, de tempos em tempos, no todo ou em parte, novadas, postergadas, aditadas, modificadas, antecipadamente vencidas, comprometidas, renunciadas ou liberadas.

12.9. Nulidade, Invalidez ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus

melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

12.10. Conflitos. As Partes desde já concordam que, em caso de conflito entre as disposições constantes do presente Contrato e as constantes da Escritura de Emissão, que se refiram inclusive, mas não somente à alienação fiduciária das Quotas, as disposições da Escritura de Emissão deverão prevalecer. Fica desde já estabelecido, nesse sentido, que a existência de cláusulas e condições específicas neste Contrato, que porventura não estejam descritas na Escritura de Emissão, deverão ser interpretadas como sendo complementares (e vice-versa) àquelas.

12.11. Regras de Interpretação. O presente Contrato deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações: **(i)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(ii)** as expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele; **(iii)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a cláusula, sub-cláusula, inciso, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento; **(iv)** os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(v)** os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(vi)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(vii)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(viii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; **(ix)** adicionalmente, as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Securitização, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e **(x)** em caso de conflito ou incongruência entre qualquer termo ou redação deste instrumento com os da Escritura de Emissão, prevalecerão aqueles da Escritura de Emissão.

12.12. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

12.13. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos no âmbito da Operação de Securitização, que envolvem a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Securitização, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

12.14. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica. Este Contrato constitui título executivo extrajudicial nos termos do inciso III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Contrato comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 814 e seguintes do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA TREZE – LEI APLICÁVEL E FORO

13.1. Este Contrato é regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

13.2. Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [=] de [=] de [=].

(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

(Página de Assinaturas 1/3 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças", celebrado em [=], entre Tecnisa S.A., True Securitizadora S.A. e [SPE])

TECNISA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

[SPE]

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página de Assinaturas 2/3 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças", celebrado em [=], entre Tecnisa S.A., True Securitizadora S.A. e [SPE])

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

(Página de Assinaturas 3/3 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças", celebrado em [=], entre Tecnisa S.A., True Securitizadora S.A. e [SPE])

TESTEMUNHAS:

Nome:
RG:
CPF/ME:

Nome:
RG:
CPF/ME:

ANEXO I DO CONTRATO DE ALINEAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS

MODELO DE ADITAMENTO

[==] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente “[==] Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças” (“[==] **Aditamento**” ou apenas “**Aditamento**”), as partes abaixo qualificadas:

SEÇÃO I – PARTES

na qualidade de alienante fiduciante:

TECNISA S.A., sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 20435, categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502S, Parque Industrial Tomas Edson, CEP 01140-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 08.065.557/0001-12 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**Junta Comercial**”) sob o NIRE 35.300.331.613, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“**Fiduciante**”);

na qualidade de credora fiduciária:

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Fiduciária**”);

e ainda, na qualidade de anuente e assunção de determinadas obrigações aqui previstas:

[SPE DA TECNISA COM AS QUOTAS ALIENADAS], sociedade empresária limitada, com sede na cidade de [=], Estado de [=], na [endereço], CEP [=], inscrita no CNPJ/ME sob o nº [=] e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial sob o NIRE [=], neste ato representada na forma de seu contrato social (“**Sociedade**”).

(sendo a Fiduciante, a Fiduciária e a Sociedade doravante referidas individualmente como "**Parte**" e, conjuntamente, como "**Partes**").

SEÇÃO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (i) em [=], as Partes celebraram um Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças ("**Contrato**"); e
- (ii) as Partes desejam aditar o Contrato para incluir as Quotas Adicionais descritas no Anexo A do presente Aditamento como parte das Quotas descritas no Contrato ("**Quotas Adicionais**");

As Partes têm entre si justo e contratado celebrar o presente [=] Aditamento, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir dispostas:

SEÇÃO III – CLÁUSULAS

1. Os termos aqui empregados iniciados em letras maiúsculas, sem que sejam diversamente definidos neste Aditamento, terão o mesmo significado a eles atribuído no Contrato.
2. A Fiduciante, nesta data, aliena fiduciariamente à Fiduciária, com anuência da Sociedade, as Quotas Adicionais descritas no Anexo A deste Aditamento, bem como todas as quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas Adicionais, que decorram do desdobramento, grupamento, bonificação, capitalização de lucros ou reservas, fusão, cisão, incorporação, conversão, permutas ou qualquer outro tipo de reorganização societária das Quotas Adicionais, todas as Distribuições, Direitos Cedidos e demais quantias relativas às Quotas Adicionais, nos termos do artigo 1.361 e seguintes do Código Civil, conforme alterada, bem como do Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, sendo certo e acordado que todos os direitos e obrigações das partes decorrentes do Contrato aplicar-se-ão mutatis mutandis às Quotas Adicionais, como se as Quotas Adicionais fossem parte do Contrato.
3. Sem prejuízo das demais declarações constantes do Contrato, a Fiduciante e a Sociedade, individualmente, declaram e garantem à Fiduciária que:
 - (i) a celebração deste Aditamento e a assunção de todas as obrigações aqui estabelecidas foram devidamente autorizadas por todos os atos societários necessários por parte da Fiduciante, e não violam e nem violarão: (a) qualquer disposição do Estatuto Social ou do Contrato Social, conforme

aplicável, ou qualquer outro documento constitutivo da Fiduciante ou Sociedade; (b) qualquer obrigação contratual da Fiduciante e da Sociedade; e (c) qualquer lei aplicável à Fiduciante e à Sociedade;

- (ii) está adimplente com todas as suas obrigações assumidas no âmbito do Contrato e da Escritura de Emissão, bem como ratifica, expressa e integralmente, todas as declarações, garantias, procurações e avenças, respectivamente prestadas, outorgadas e contratadas no Contrato, como se tais declarações, garantias, procurações e avenças estivessem aqui integralmente transcritas; e
- (iii) este [=] Aditamento e o Contrato, conforme aqui aditado, constituem uma obrigação válida, legal e vinculante da Fiduciante, exequível contra ela em conformidade com seus termos, sendo que o direito real de garantia constituído pelo presente Aditamento constituirá, mediante a conclusão dos registros mencionados na Cláusula Terceira do Contrato, uma garantia real de primeiro grau, perfeita, legal, válida e exequível sobre as Quotas Adicionais, exequível, em conformidade com seus termos, contra a Fiduciante.

4. Todas as disposições do Contrato não aditadas ou modificadas pelo presente Aditamento subsistirão em plena eficácia e vigor em conformidade com seus termos, sendo certo que as alterações feitas por meio deste [=] Aditamento não implicam novação.

5. A Fiduciante e a Fiduciária assumem, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, o compromisso de proceder à solução de qualquer controvérsia decorrente deste Aditamento conforme os termos e condições estabelecidos no Contrato.

Estando as Partes assim ajustadas, assinam o presente [=] Aditamento em 3 (três) vias de igual teor na presença das testemunhas abaixo assinadas.

TECNISA S.A.

(inserir assinaturas)

[SPE]

(inserir assinaturas)

TRUE SECURITIZADORA S.A.

(inserir assinaturas)

ANEXO II DO CONTRATO DE ALINEAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS

MODELO DE PROCURAÇÃO

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento de mandato,

TECNISA S.A., sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 20435, categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502S, Parque Industrial Tomas Edson, CEP 01140-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.065.557/0001-12 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“Junta Comercial”) sob o NIRE 35.300.331.613, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Tecnisa”) e **[SPE DA TECNISA COM AS QUOTAS ALIENADAS]**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de [=], Estado de [=], na [=], CEP [=], inscrita no CNPJ/ME sob o nº [=] e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial sob o NIRE [=], neste ato representada na forma de seu contrato social (“[SPE]” e, em conjunto com a Tecnisa, as “Outorgantes”), neste ato nomeiam e constituem como sua bastante procuradora, a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial sob o NIRE 35.300.444.957 (“Outorgada”), a quem conferem amplos poderes para, agindo em seu nome, praticar todos os atos e operações, de qualquer natureza, necessários ou convenientes ao exercício dos direitos previstos no “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*” celebrado em [=] entre as Outorgantes e a Outorgada, conforme alterado, modificado, complementado de tempos em tempos e em vigor (“Contrato”), com poderes para:

- (i) independente da ocorrência de um inadimplemento das Obrigações Garantidas:
 - (a) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa dos Bens Dados em Garantia; e

- (b)** firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome das Outorgantes relativo exclusivamente à Garantia constituída nos termos do Contrato, na medida em que seja o referido ato ou documento justificadamente necessário para constituir, conservar, formalizar ou validar ou manter válida, eficaz (inclusive perante terceiros) e exequível a garantia, bem como aditar o Contrato para tais fins, incluindo promover os registros do Contrato e de seus aditamentos e realizar as notificações cabíveis.
- (ii)** exclusivamente na hipótese de um inadimplemento das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula 7.1 do Contrato:
 - (a)** cobrar, receber, vender ou fazer com que seja vendida, ceder, conferir opção ou opções de compra ou de outra forma alienar, conforme o caso, a totalidade ou qualquer parte dos Bens Dados em Garantia, por meio de venda pública ou privada, a seu critério, obedecida a legislação aplicável e o disposto no Contrato;
 - (b)** demandar e receber quaisquer Bens Dados em Garantia e os recursos oriundos da alienação e/ou cessão dos Bens Dados em Garantia, aplicando-os no pagamento e/ou amortização das Obrigações Garantidas, obedecida a legislação aplicável e o disposto no Contrato;
 - (c)** resgatar investimentos, movimentar recursos e transferir todos e quaisquer recursos recebidos em virtude dos Bens Dados em Garantia para quitação das Obrigações Garantidas;
 - (d)** assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental, incluindo, sem limitação, a CVM, a junta comercial e qualquer bolsa de valores ou câmara de liquidação na hipótese de um leilão, que sejam necessários para efetuar a venda pública ou privada dos Bens Dados em Garantia, inclusive requerer a respectiva autorização ou aprovação, quando entender necessário, a seu critério;
 - (e)** firmar os respectivos contratos de venda, faturas, certificados de transferência e quaisquer outros documentos que possam ser necessários para o fim de formalizar a alienação, cessão ou transferência, por qualquer meio, dos Bens Dados em Garantia, no todo ou em parte, a quaisquer terceiros;

- (f) representar as Outorgantes na República Federativa do Brasil, em juízo ou fora dele, perante terceiros e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, entre outras, juntas comerciais, conforme aplicável, cartórios de registro de títulos e documentos e a Secretaria da Receita Federal do Brasil, somente em relação aos atos que possam ser necessários para o fim de formalizar a alienação, cessão ou transferência, por qualquer meio, dos Bens Dados em Garantia, no todo ou em parte, a quaisquer terceiros, nos termos do Contrato; e
- (g) praticar qualquer ato e firmar qualquer instrumento de acordo com os termos e para os fins do Contrato.

Esta procuração será válida pelo prazo de 1 (um) ano.

Esta procuração é outorgada como condição do Contrato, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações estabelecidas no Contrato e é irrevogável e irretroatável de acordo com o artigo 684 do Código Civil.

Esta procuração poderá ser substabelecida a qualquer tempo pela Outorgada, no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais poderes.

O presente instrumento deverá ser regido e interpretado de acordo com e regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

Os poderes ora outorgados são complementares e não cancelam, revogam ou afetam os poderes conferidos pelas Outorgantes à Outorgada sob o Contrato.

Os termos iniciados em letra maiúscula e não de outra forma definidos terão, quando aqui utilizados, os respectivos significados a eles atribuídos no Contrato.

A presente procuração é outorgada, em 1 (uma) via, aos [•] de [•] de 20[•], na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil.

TECNISA S.A.

(inserir assinaturas)

[SPE]

(inserir assinaturas)

ANEXO III DO CONTRATO DE ALINEAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS

MODELO DE TERMO DE LIBERAÇÃO

São Paulo, [●] de [●] de 20[●]

À

TECNISA S.A.

Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502S, Parque Industrial Tomas Edson
CEP 01140-060, São Paulo - SP

com cópia para:

[SPE]

Avenida Nicolas Boer, nº 399, 5º andar, unidade 502S, Parque Industrial Tomas Edson
CEP 01140-060, São Paulo - SP

Ref.: Termo de Liberação de Alienação Fiduciária de Quotas

Prezados Senhores,

Fazemos referência ao "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*" celebrado em [=] entre a Tecnisa S.A. ("Fiduciante"), a Fiduciária (conforme definido abaixo), com interveniência de anuência da [SPE] ("[SPE]"), conforme alterado, modificado, complementado de tempos em tempos e em vigor ("Contrato"), registrado sob o nº [●] no [●]º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("RTD Competente").

Por meio do presente termo de liberação ("Termo de Liberação"), a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial sob o NIRE 35.300.444.957 ("Fiduciária"), neste ato representada na forma de seu estatuto

social, autoriza e requer, de forma irrevogável e irretratável, **a liberação da alienação fiduciária constituída nos termos do Contrato sobre [•] ([•]) quotas de emissão da [SPE] de titularidade da Fiduciante.**

Este Termo e Liberação terá eficácia a partir da sua data de assinatura, ficando a Fiduciante e a [SPE] e/ou seus representantes desde já autorizados a averbar o presente Termo de Liberação no RTD Competente e/ou a realizar todos e quaisquer atos e/ou medidas necessárias e/ou convenientes para fazer constar a liberação objeto deste Termo de Liberação **sempre até o limite da quantidade de quotas acima indicada**, inclusive mas não se limitando a celebração da alteração do contrato social da [SPE].

Os termos aqui utilizados com inicial em maiúsculo e não definidos de outra forma terão o significado a eles atribuído no Contrato.

Atenciosamente.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

(inserir assinaturas)

ANEXO X

LISTA DE AUDITORIA DOS BENS ADICIONAIS

LISTA DE DOCUMENTOS IMOBILIÁRIOS
<p>1. Lista completa e atualizada de todos os imóveis (“<u>Imóveis</u>”) que serão alienados fiduciariamente, indicando: (i) o número da matrícula perante o Ofício de Registro de Imóveis competente; (ii) o nome do proprietário ou possuidor; (iii) caso seja imóvel rural, o número perante a Receita Federal (NIRF) e o cadastro perante o INCRA (CCIR); (iv) caso seja imóvel urbano, a inscrição perante a municipalidade (IPTU); e (v) todos os ônus incidentes sobre os Imóveis, indicando seus respectivos credores.</p>
<p>2. Cópias de todos os instrumentos firmados com os proprietários ou possuidores dos Imóveis a serem alienados fiduciariamente (i.e.: contrato de constituição de servidão de passagem; contrato de cessão de uso).</p>
<p>3. Se já houver construção nos Imóveis, deverão ser apresentados (i) o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros válido; (ii) a Licença de Instalação e Funcionamento válida; (iii) o Auto de Conclusão da Obra (Habite-se), ambos emitidos pelas Prefeituras Municipais competentes; e (iv) a CND/INSS relativa à mão de obra da construção, se aplicável.</p>
<p>4. Certidões:</p> <ul style="list-style-type: none">i.) Certidão negativa do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) emitida pela Prefeitura Municipal de localização de cada imóvel;ii.) Cópia do carnê de IPTU do exercício atual;iii.) Certidão de inteiro teor dos Imóveis atualizada (expedida nos últimos 30 dias).

ANEXO XI

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DAS QUOTAS DE EMISSÃO DA WINDSOR

O valor das quotas de emissão da Windsor será obtido com base no somatório da Parcela 1 e da Parcela 2, conforme definidos abaixo. Para fins de apuração da Razão de Garantia, o montante calculado de acordo com este Anexo XI deverá ser dividido pelo número total de quotas da Windsor e multiplicado pelo número de Quotas Windsor Alienadas Fiduciariamente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Windsor.

1. Lotes cujos empreendimentos ainda não foram lançados comercialmente ("Parcela 1"):

Avaliação do valor de venda forçada dos terrenos/lotes de propriedade da Windsor não lançados comercialmente, conforme atestado por uma das empresas especializadas indicadas abaixo ("Empresas Especializadas"):

Empresa	CNPJ/ME
Mercatto Assessoria e Avaliações S/C Ltda.	65.030.348/0001-77
Enval Engenharia de Avaliação Ltda.	02.414.901/0001-55
Consult Consultoria Engenharia e Avaliações S/C Ltda.	59.039.701/0001-87
Dexter Engenharia S/C Ltda.	67.566.711/0001-07
Amaral D'Avila Engenharia de Avaliações Ltda	62.581.178/0001-20

2. Lotes cujos empreendimentos foram lançados comercialmente ("Parcela 2"):

Resultado da soma dos saldos das contas contábeis da Windsor descritas abaixo, na data da avaliação, acrescido do valor nominal de venda das unidades em estoque dos empreendimentos lançados e deduzido o custo orçado a incorrer dos empreendimentos lançados, conforme abaixo:

- (+) Caixas e Bancos (Saldo Contábil)
- (+) Aplicações Financeiras (Saldo Contábil)
- (+) Contas a Receber de Clientes (Acrescido das Receitas a Apropriar e da Provisão para Distratos) (Saldo Contábil)
- (+) Valor Nominal de Vendas das Unidades em Estoque (Líquido de desconto para venda forçada, conforme percentual de desconto definido pela empresa avaliadora)
- (-) Fornecedores (Saldo Contábil)

- (-) Terrenos a Pagar (Saldo Contábil)
- (-) Empréstimos e Financiamentos Bancários (Saldo Contábil)
- (-) Custo Orçado a Incurrer dos Empreendimentos Lançados (Saldo Contábil ou conforme atestado por avaliador independente)
- = **Valor dos Empreendimentos Lançados**

Para os fins deste Anexo XI o termo "Saldo Contábil" significa o valor apresentado nas demonstrações financeiras em determinada data base, considerando as rubricas de curto e longo prazo resultado da diferença entre os débitos e os créditos ocorridos em cada conta contábil.