



JUCESP PROTOCOLO
2.140.888/18-2



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES
SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA
PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, DA MOROCO
PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.

celebrado entre

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.
na qualidade de Emissora das Debêntures

e

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.
na qualidade de Agente Fiduciário

São Paulo, 09 de novembro de 2018

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, DA MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.



Pelo presente instrumento particular, de um lado:

1. MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Rua Professor Arthur Ramos, n.º 241, Cj. 73/74, Bairro Jardim Paulistano, CEP 01454-011, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 66.635.780/0001-54, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora");

E, de outro lado, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses da comunhão dos titulares das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da 3ª (terceira) emissão da Emissora ("Debenturistas", "Debêntures" e "3ª Emissão", respectivamente):

2. SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., instituição financeira, com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 717, 10º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário").

Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados em conjunto como "Partes" e, individualmente, como "Parte".

Celebram as Partes, na melhor forma de direito, o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Morocó Participações e Comércio S.A.*" ("Escritura de Emissão"), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS AUTORIZAÇÕES

1.1. A presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a deliberação tomada na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 09 de novembro de 2018 ("AGE"), na qual foram deliberadas a realização da 3ª Emissão, bem como seus termos e condições, conforme

o disposto na Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS REQUISITOS

A 3ª Emissão será realizada em observância dos seguintes requisitos:

2.1. Dispensa de Registro na CVM e Registro na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais

2.1.1. A distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, das Debêntures desta 3ª Emissão será realizada nos termos da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, automaticamente dispensada do registro de distribuição perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Oferta Restrita").

2.1.2. A Oferta Restrita poderá vir a ser objeto de registro perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA ("ANBIMA"), exclusivamente para fins de informar à base de dados da ANBIMA, nos termos do parágrafo 2º do artigo 1º do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários", condicionado à expedição de diretrizes específicas para o seu cumprimento.

2.2. Arquivamento na JUCESP e Publicação da Ata da AGE

2.2.1. A ata da AGE da Emissora que deliberou a 3ª Emissão foi devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") e será publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal O Estado de São Paulo, de acordo com o inciso I, artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações.

2.3. Arquivamento desta Escritura de Emissão

2.3.1. A presente Escritura de Emissão e eventuais aditamentos serão arquivados na JUCESP, até a data de comunicação do início da Oferta Restrita, de acordo com o inciso II e o parágrafo 3º do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações. Quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão serão arquivados na JUCESP em até 20 (vinte) dias contados da data de sua assinatura.

2.3.2. A Emissora compromete-se a (i) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da assinatura desta Escritura de Emissão ou de eventuais aditamentos, enviar ao Agente Fiduciário comprovante do respectivo protocolo para arquivamento na JUCESP; e (ii) enviar ao Agente





Fiduciário 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão ou de seus eventuais aditamentos devidamente registrados na JUCESP, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção dos referidos registros. Para os fins desta Escritura de Emissão, “Dia Útil” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

2.4. Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica

2.4.1. As Debêntures serão depositadas para **(i)** distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM (“**B3**”), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3.

2.4.2. Não obstante o disposto na Cláusula 2.4.1 desta Escritura de Emissão, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados (conforme abaixo definidos) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição por Investidores Profissionais (conforme abaixo definidos), observado o disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, observado, ainda, o cumprimento pela Emissora das obrigações definidas no artigo 17 da Instrução CVM 476.

2.5. Registros da Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia Real

2.5.1. Os registros desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia Real (conforme abaixo definido) e seus eventuais aditamentos serão realizados nos respectivos órgãos competentes, nos termos da legislação aplicável.

2.5.2. 1 (uma) via original de cada um dos instrumentos registrados conforme a Cláusula 2.5.1 acima deverá ser entregue ao Agente Fiduciário no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção de cada registro.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DA 3ª EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora



3.1.1. Nos termos do artigo 3º do seu Estatuto Social, a Emissora tem como objeto social **(i)** construção civil; **(ii)** atividades imobiliárias de compra e venda, incorporação, loteamento, locação e administração de imóveis próprios; **(iii)** realização e participação em empreendimentos imobiliários; e **(iv)** participação em outras sociedades civis ou comerciais, como sócia, acionista ou quotista.

3.2. Número da Emissão

3.2.1. A presente 3ª Emissão representa a 3ª (terceira) emissão de debêntures da Emissora.

3.3. Valor Total da Emissão

3.3.1. O valor total da 3ª Emissão será de R\$61.900.000,00 (sessenta e um milhões e novecentos mil reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definida) ("Valor Total da Emissão").

3.4. Séries

3.4.1. A 3ª Emissão será realizada em série única.

3.5. Quantidade de Debêntures

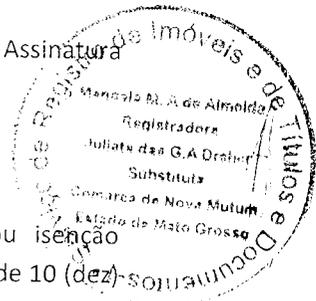
3.5.1. Serão emitidas 61.900.000 (sessenta e um milhões e novecentas mil) Debêntures.

3.6. Banco Liquidante e Escriturador

3.6.1. O banco liquidante da 3ª Emissão e escriturador das Debêntures será o **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira privada, com estabelecimento na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/n.º, Vila Yara, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12 ("Banco Liquidante" e "Escriturador", cuja definição inclui qualquer outra instituição que venha a suceder o Banco Liquidante e/ou Escriturador na prestação dos serviços relativos à 3ª Emissão e às Debêntures.

3.7. Destinação de Recursos

3.7.1. Os recursos obtidos pela Emissora por meio da integralização das Debêntures serão utilizados para o refinanciamento de dívidas estruturadas na modalidade "plano empresário", captadas junto ao Banco Bradesco S.A.



3.8. Imunidade de Debenturistas

3.8.1. Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Liquidante e à Emissora, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis antes da data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontados dos seus rendimentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Colocação

4.1.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, com a intermediação do Banco Bradesco BBI S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.064, 10º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ("Coordenador Líder"), sob o regime de garantia firme de colocação em relação à totalidade das Debêntures, nos termos do "*Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 3ª (terceira) Emissão da Morocó Participações e Comércio S.A.*", a ser celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição").

4.1.2. A Oferta Restrita será realizada em observância ao plano de distribuição previamente acordado entre a Emissora e o Coordenador Líder, conforme estabelecido nesta Cláusula 4.1 e no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição").

4.1.3. O Plano de Distribuição seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476. Para tanto, o Coordenador Líder poderá acessar, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

4.1.4. Para fins da Oferta Restrita, serão considerados, nos termos da Instrução CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Instrução CVM 539") e da Instrução CVM 476:

- (i) "Investidores Profissionais": (a) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (b) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (c) entidades abertas e fechadas de previdência

complementar; **(d)** pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-A da Instrução CVM 539; **(e)** fundos de investimento; **(f)** clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; **(g)** agente autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e **(h)** investidores não residentes; e

(ii) “Investidores Qualificados”: **(a)** Investidores Profissionais; **(b)** pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-B da Instrução CVM 539; **(c)** as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e **(d)** clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas que sejam investidores qualificados.

4.1.4.1. Os regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios são considerados Investidores Profissionais ou Investidores Qualificados apenas se reconhecidos como tais conforme regulamentação específica do Ministério da Previdência Social.

4.1.5. No ato de subscrição e integralização das Debêntures, os Investidores Profissionais assinarão declaração atestando estar cientes, dentre outros, que **(i)** a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM; **(ii)** as Debêntures estão sujeitas a restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável e nesta Escritura de Emissão; **(iii)** efetuaram sua própria análise com relação à capacidade de pagamento da Emissora e sobre a constituição, suficiência e exequibilidade das Garantias Reais (conforme abaixo definido); e **(iv)** o Coordenador Líder não presta qualquer garantia com relação à 3ª Emissão e à Oferta Restrita.

4.1.6. A distribuição das Debêntures será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e com o Plano de Distribuição descrito nesta Cláusula Quarta.

4.1.7. Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos de subscrição das Debêntures, sendo que o Coordenador Líder, com expressa e prévia anuência da

Emissora, organizará o Plano de Distribuição nos termos da Instrução CVM 476, tendo como público alvo exclusivamente Investidores Profissionais.



4.2. Data de Emissão das Debêntures

4.2.1. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 09 de novembro de 2018 ("Data de Emissão").

4.3. Valor Nominal Unitário das Debêntures e Atualização do Valor Nominal Unitário das Debêntures

4.3.1. O valor nominal unitário das Debêntures será, na Data de Emissão, de R\$1,00 (um real) ("Valor Nominal Unitário").

4.3.2. O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será corrigido ou atualizado monetariamente por qualquer índice.

4.4. Forma, Conversibilidade e Comprovação da Titularidade das Debêntures

4.4.1. As Debêntures serão simples, portanto, não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem a emissão de certificados ou cautelas.

4.4.2. Para todos os fins e efeitos legais, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato das Debêntures emitido pelo Escriturador, na qualidade de instituição financeira responsável pela escrituração das Debêntures. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das Debêntures o extrato expedido pela B3 em nome do Debenturista quando as Debêntures estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

4.5. Espécie

4.5.1. As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos da Cláusula 4.6 desta Escritura de Emissão.

4.6. Garantias Reais

4.6.1. A Emissora, a **Nob Hill Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade limitada, com sede na Rua Professor Artur Ramos, 241, conjuntos 73/74, CEP 01454-906, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 29.309.439/0001-82, com seu Contrato Social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº

35.235.152.535 ("Nob Hill"), a **Fazendas Paulistas Reunidas Ltda.**, sociedade com sede na Rua Campo Erê, 267-E, CEP 78.455-000, Cidade de Lucas do Rio Verde, Estado do Mato Grosso, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 42.588.996/0001-48 ("Fazendas Paulistas") e a **Altos da Glória Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**, sociedade com sede na Rua Professor Arthur Ramos, n.º 241, Cj. 73/74, Bairro Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.616.319/0001-98 ("Altos da Glória" e, em conjunto com a Emissora, a Nob Hill e a Fazendas Paulistas, as "Fiduciantes"), constituirão, conforme o caso, de forma irrevogável e irretratável, em favor dos Debenturistas, as garantias reais descritas a seguir, em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora relativas à totalidade das Debêntures, e demais obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia Real (conforme abaixo definido), que compreendem a dívida principal, juros e todos os seus acessórios, aqui e ali previstos, inclusive sem limitação, o quanto segue: **(i)** saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, **(ii)** a Remuneração (conforme abaixo definida), calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização, ou da Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definida) imediatamente anterior; **(iii)** multa convencional e quaisquer outros acréscimos; **(iv)** eventuais despesas efetuadas pelo Agente Fiduciário, bem como a remuneração deste; e **(vi)** os encargos decorrentes de eventuais ações judiciais, indenizações, gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações judiciais ou medidas extrajudiciais propostas pelo Agente Fiduciário em benefício dos Debenturistas, ou pelos próprios Debenturistas, independentemente de quaisquer outras garantias outorgadas ou que venham a ser outorgadas em favor dos Debenturistas ("Obrigações Garantidas").

(i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação fiduciária dos imóveis descritos abaixo ("Imóveis"), a ser constituída pela Emissora, pela Nob Hill e pela Fazendas Paulistas, conforme o caso, nos termos dos *Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*, celebrados, nesta data, por tais partes, na qualidade de fiduciantes, e o Agente Fiduciário, na qualidade de fiduciário ("Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis" e "Alienação Fiduciária de Imóveis", respectivamente):

(a) imóveis referentes à Fazenda São Carlos, registrados no Registro de Imóveis de Nova Mutum, Estado do Mato Grosso, sob as matrículas n.º 16.624, n.º 16.625, n.º 16.626 e n.º 16.627, com valor total de liquidação forçada correspondente a, no mínimo, R\$25.152.000,00 (vinte e cinco milhões, cento e cinquenta e dois mil reais), conforme laudo de avaliação constante do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da Fazendas Paulistas;

(b) imóveis referentes à Fazenda Mata Azul, registrados no 1º Serviço Registral de Nova Mutum, Estado do Mato Grosso, sob as matrículas n.º 3.780, n.º 3.781 e n.º 3.782, com valor total de liquidação forçada correspondente a, no mínimo,



R\$28.088.244,75 (vinte e oito milhões, oitenta e oito mil, duzentos e quarenta e quatro reais e setenta e cinco centavos), conforme laudo de avaliação constante do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da Fazendas Paulistas;

(c) imóveis registrados no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Roque, Estado de São Paulo, sob as matrículas n.º 41.864, n.º 21.416 e n.º 21.418, com valor de liquidação forçada correspondente a, no mínimo, R\$6.623.333,00 (seis milhões, seiscentos e vinte e três mil, trezentos e trinta e três reais), conforme laudo de avaliação constante do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da Emissora; e

(d) imóveis registrados no 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob as matrículas n.º 262.940, n.º 262.941, n.º 262.942 e n.º 262.943, com valor total de liquidação forçada correspondente a, no mínimo, R\$9.620.000,00 (nove milhões, seiscentos e vinte mil reais), conforme laudo de avaliação constante do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da Nob Hill.

(ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Cessão fiduciária dos direitos creditórios abaixo descritos, nos termos do artigo 1.361 e seguintes do Código Civil e/ou do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada e atualmente em vigor, livres de quaisquer ônus e/ou gravames, bem como demais bens e direitos, conforme abaixo descrito ("Cessão Fiduciária de Recebíveis" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis, as "Garantias Reais"), a ser constituída pela Fazendas Paulistas e pela Altos da Glória, nos termos dos *Contratos de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia*, celebrados entre as Fiduciantes, conforme o caso, na qualidade de cedentes fiduciantes, e o Agente Fiduciário, na qualidade de cessionário fiduciário ("Contratos de Cessão Fiduciária de Recebíveis" e, em conjunto com os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, os "Contratos de Garantia Real");

(a) os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, oriundos (1) do Contrato de Arrendamento Agrícola, celebrado em 03 de junho de 2015, conforme aditado em 14 de março de 2016, 11 de julho de 2017 e 15 de outubro de 2018, entre a Fazendas Paulistas, na qualidade de arrendadora, e a GGF Fazendas Ltda., sociedade limitada com sede na Av. Amazonas, n.º 1.999-S, Bairro Menino de Deus, CEP 78455-000, na cidade de Lucas do Rio Verde, Estado do Mato Grosso, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.995.806/0001-46, na qualidade de arrendatária; e (2) dos Contratos de Arrendamento Agrícola listados no Anexo I do *Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia*, celebrado em



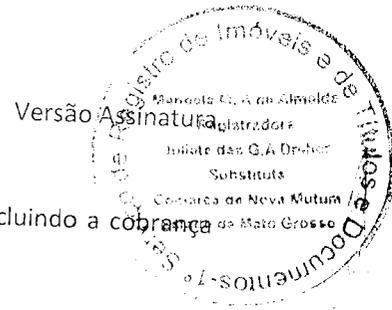
05 de dezembro de 2017, conforme aditado em 14 de dezembro de 2017 e 09 de novembro de 2018, entre a Fazendas Paulistas, na qualidade de cedente fiduciante, e o Agente Fiduciário, na qualidade de cessionária fiduciária (“Recebíveis de Arrendamento”);

(b) os direitos creditórios oriundos das vendas das unidades autônomas vinculadas ao Condomínio Quintas da Glória, localizado na Rua heroína Lima Vieira Azevedo, n.º 80, Bairro da Glória, cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, de acordo com os respectivos *“Instrumentos Particulares de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças”*, celebrados pela Altos da Glória, a partir da presente data, na qualidade de vendedora, e os respectivos terceiros adquirentes, na qualidade de compradores (“Compromissos de Compra e Venda de Imóveis”), conforme identificados no Anexo II do respectivo Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, incluindo, mas não se limitando a, multas, juros e demais encargos decorrentes dos Compromissos de Compra e Venda de Imóveis (“Recebíveis Quintas da Glória” e, em conjunto com os Recebíveis de Arrendamento, os “Recebíveis”); e

(c) **(1)** as contas correntes, de movimentação restrita, n.º 7584-1, n.º 7583-3 e n.º 3.728-1, todas na agência 3391-0 do Banco Bradesco S.A., sendo a primeira aberta e mantida pela Altos da Glória e as demais pela Fazendas Paulistas, na qual os pagamentos dos Recebíveis, conforme o caso, passarão a ser depositados (“Contas Vinculadas” e “Banco Depositário”, respectivamente); **(2)** os direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pelas Fiduciantes perante o Banco Depositário, na qualidade de depositário dos Recebíveis, decorrentes das Contas Vinculadas; e **(3)** eventuais aplicações financeiras existentes nas Contas Vinculadas.

4.6.2. Observados os termos e condições estabelecidos nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, o valor de liquidação forçada dos Imóveis, conforme indicado nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, considerados em conjunto, deverá corresponder, durante toda a vigência das Debêntures, a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário, devidamente acrescido da Remuneração.

4.6.3. A excussão da totalidade ou de parte das Garantias Reais, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória que venha a ser eventualmente 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 do Agente



Fiduciário, em favor dos Debenturistas, exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a cobrança dos valores devidos nos termos desta Escritura de Emissão.

4.6.4. A Emissora e as Fiduciantes, conforme o caso: (i) declaram conhecer os termos de cada um dos Contratos de Garantia Real; e (ii) comprometem-se a: (a) com eles cumprir; (b) exercer seus direitos de forma a não prejudicar os direitos e prerrogativas dos Debenturistas, o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, as Garantias Reais e seu objeto, e (c) não aprovar e/ou realizar qualquer ato em desacordo com o disposto nesta Escritura e nos Contratos de Garantia Real.

4.7. Preço e Forma de Subscrição e Integralização

4.7.1. As Debêntures serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, pelo seu Valor Nominal Unitário, preferencialmente em uma única data ("Data de Integralização"), de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, considerando-se o preço unitário com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

4.7.2. Caso a totalidade das Debêntures não seja subscrita e integralizada na primeira Data de Integralização, por qualquer motivo, as Debêntures subscritas e integralizadas após a primeira Data de Integralização terão preço de subscrição equivalente ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização.

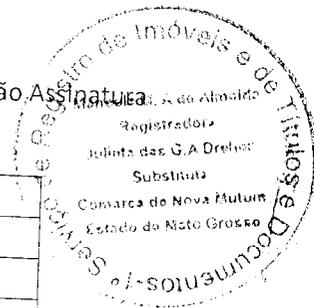
4.8. Prazo de Vigência e Data de Vencimento

4.8.1. As Debêntures terão prazo de vigência de 2.557 (dois mil quinhentos e cinquenta e sete) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 09 de novembro de 2025 ("Data de Vencimento").

4.9. Amortização

4.9.1. O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 6 (seis) parcelas anuais e consecutivas, conforme o cronograma abaixo, sendo a primeira parcela devida em 09 de novembro de 2020, e as demais parcelas no mesmo dia dos anos imediatamente subsequentes até a Data de Vencimento, nas datas indicadas no cronograma abaixo (cada data de amortização das Debêntures, uma "Data de Amortização das Debêntures"):

Data de Amortização	% sobre o saldo do Valor Nominal Unitário
09/novembro/2020	16,6667%
09/novembro/2021	20,0000%



09/novembro/2022	25,0000%
09/novembro/2023	33,3333%
09/novembro/2024	50,0000%
09/novembro/2025	100,0000%

4.10. Remuneração

4.10.1. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 149,30% (cento e quarenta e nove inteiros e trinta centésimos por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, denominada "Taxa DI over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 ("Taxa DI"), no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Remuneração"). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, e paga ao final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = (\text{Fator DI} - 1) \times \text{VN}, \text{ onde:}$$

J = Valor unitário de juros, acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, devidos no final de cada Período de Capitalização;

VN = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, na data da última amortização ou incorporação, se houver, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = Produtório da Taxa DI, com uso de percentual aplicado, a partir da primeira Data de Integralização ou último pagamento, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais com arredondamento. O Fator DI é apurado de acordo com a fórmula:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n \left(1 + \text{TDI}_k \times \frac{p}{100} \right), \text{ onde:}$$

n = número inteiro que representa o total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização.

p = 149,30 (cento e quarenta e nove inteiros e trinta centésimos);



TDI_k = Taxa DI over, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada conforme fórmula:

$$TDI_k = \left[\left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] - 1, \text{ onde:}$$

DI_k = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Observações:

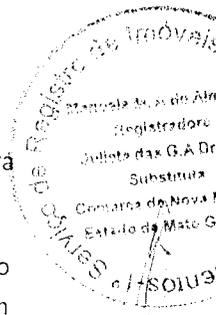
O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento, assim como seu produtório;

Efetua-se o produtório dos fatores 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.

Considera-se o fator resultante do produtório "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

4.10.2. O período de capitalização da Remuneração é, para o primeiro período de capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração, exclusive e, para os demais períodos de capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente, exclusive ("Período de Capitalização"). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento.

4.10.3. No caso de indisponibilidade temporária, ausência da apuração e/ou divulgação e/ou limitação da Taxa DI e/ou em caso de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos Debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

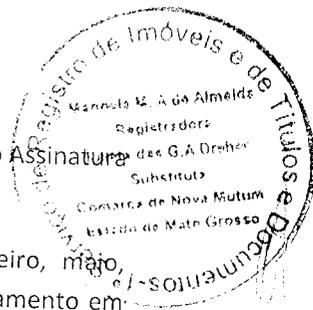


4.10.4. Na ausência da apuração e/ou divulgação e/ou limitação da Taxa DI por prazo superior a 5 (cinco) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação e/ou em caso de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, será convocada, pelo Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de início do referido evento, Assembleia Geral de Debenturistas, para deliberação pelos Debenturistas, de comum acordo com a Emissora, do novo parâmetro de remuneração das Debêntures, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração.

4.10.4.1. A Assembleia Geral de Debenturistas referida na Cláusula 4.10.4 acima deverá ser realizada dentro do prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Geral de Debenturistas em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias corridos contados da publicação do edital de segunda convocação, conforme previsto na Cláusula 7.5 desta Escritura de Emissão.

4.10.4.2. Caso não haja acordo sobre a nova taxa de juros referencial da Remuneração entre a Emissora e Debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação (conforme abaixo definido), ou caso não haja quórum de instalação e/ou de deliberação na segunda convocação, a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar a totalidade das Debêntures, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas ou em outro prazo que venha a ser definido na referida Assembleia ou, ainda, da data em que deveria ter sido realizada a respectiva Assembleia Geral de Debenturistas, ainda que não realizada por falta de quórum de instalação e/ou deliberação, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso. Para o cálculo da Remuneração das Debêntures a serem resgatadas nos termos desta Cláusula, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.10.4.3. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada a qualquer momento antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas de que trata a Cláusula 4.10.4 acima, referida Assembleia Geral de Debenturistas não será realizada e a Taxa DI então divulgada, a partir de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI nos termos desta Cláusula, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão.



4.10.5. A Remuneração será devida trimestralmente, nos meses de fevereiro, maio, agosto e novembro a partir da primeira Data de Integralização, sendo o primeiro pagamento em 09 de fevereiro de 2019 (cada data de pagamento de Remuneração, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

4.10.5.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes à Data de Pagamento da Remuneração até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso uma Data de Pagamento de Remuneração não seja um Dia Útil, de acordo com o estabelecido na Cláusula 4.18 desta Escritura de Emissão.

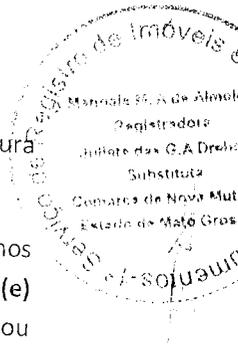
4.10.6. Farão jus aos eventos previstos nesta Escritura de Emissão aqueles que sejam titulares de Debêntures ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração.

4.11. Resgate Antecipado ou Amortização Parcial

4.11.1. A Emissora poderá, observados os termos e condições estabelecidos nesta Escritura de Emissão, a seu exclusivo critério e a qualquer momento, realizar o resgate antecipado total ou a amortização parcial, observado o valor mínimo de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) por amortização e o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, das Debêntures ("Resgate Antecipado" e "Amortização Parcial", respectivamente). O Resgate Antecipado e a Amortização Parcial serão operacionalizados da seguinte forma:

(i) o Resgate Antecipado ou a Amortização Parcial somente poderão ocorrer mediante comunicação dirigida aos Debenturistas ("Comunicação de Resgate ou Amortização Parcial"), a ser publicada nos termos da Cláusula 4.19 desta Escritura de Emissão, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua efetivação ("Data de Resgate Antecipado ou Amortização Parcial"). A Data de Resgate Antecipado ou Amortização Parcial deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Para todos os fins de direito, a B3 deverá ser comunicada acerca do Resgate Antecipado ou Amortização Parcial por meio de correspondência a ser encaminhada pela Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência. Adicionalmente, a Comunicação de Resgate ou Amortização Parcial deverá ser enviada ao Banco Liquidante, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis da Data de Resgate Antecipado ou Amortização Parcial;

(ii) na Comunicação de Resgate ou Amortização Parcial deverá constar: (a) a Data de Resgate Antecipado ou Amortização Parcial; (b) o valor estimado que será objeto do Resgate Antecipado ou da Amortização Parcial; (c) a menção de que o valor a ser pago aos



Debenturistas a título de Resgate Antecipado ou Amortização Parcial será calculado nos termos do inciso (iii) abaixo; **(d)** se haverá Resgate Total ou Amortização Parcial; e **(e)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado ou Amortização Parcial;

(iii) a título de Resgate Antecipado ou Amortização Parcial, os Debenturistas farão jus ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado, conforme aplicável, acrescido da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos, sem incidência de qualquer prêmio; e

(iv) o pagamento do valor a ser resgatado ou amortizado, conforme o caso, deverá ser realizado pela Emissora na Data do Resgate Antecipado ou Data da Amortização parcial, conforme o caso, sendo certo que todas as Debêntures objeto do Resgate Antecipado ou da Amortização Parcial serão liquidadas em uma única data.

4.11.2. Para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3, a operacionalização do Resgate Antecipado ou da Amortização Parcial seguirão os procedimentos adotados pela B3, sendo que todas as etapas de habilitação dos Debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, definição do rateio e de validação das quantidades de Debêntures a serem resgatadas ou amortizadas por cada Debenturista, conforme o caso, serão realizadas fora do âmbito da B3.

4.11.3. As Debêntures resgatadas ou amortizadas pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser canceladas pela Emissora, observada a regulamentação em vigor.

4.12. Repactuação Programada

4.12.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

4.13. Aditamento à Presente Escritura de Emissão

4.13.1. Exceto pelo previsto na Cláusula 4.11 desta Escritura de Emissão, quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão deverão ser firmados pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, após aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas, conforme a Cláusula Sétima desta Escritura de Emissão, e posteriormente arquivados na JUCESP, na forma prevista pela Cláusula 2.3 desta Escritura de Emissão.

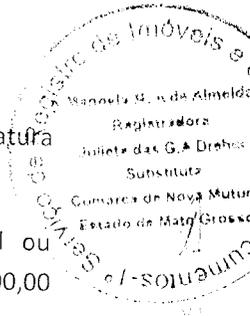
4.14. Vencimento Antecipado

4.14.1. Observado o disposto nos incisos abaixo, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipada e automaticamente vencidas todas as obrigações da Emissora constantes desta



Escritura de Emissão e exigirá dela o imediato pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data do seu efetivo pagamento, além dos Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, independentemente de aviso ou notificação, tão logo tome ciência da ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses (“Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático”):

- (i) descumprimento, pela Emissora e/ou pelas Fiduciantes, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia Real, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do referido descumprimento;
- (ii) na hipótese de a Emissora e/ou as Fiduciantes tentarem ou praticarem qualquer ato visando anular, revisar, cancelar ou discutir, por meio judicial ou extrajudicial, as Debêntures, esta Escritura de Emissão, os Contratos de Garantia Real, o Boletim de Subscrição das Debêntures, o Contrato de Distribuição ou qualquer documento relativo à Emissão e/ou à Oferta Restrita ou qualquer das suas respectivas cláusulas;
- (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, de sua controladora e/ou de quaisquer de suas controladas desde que não devidamente elidido através de depósito judicial e não contestado no prazo legal;
- (iv) pedido de autofalência formulado pela Emissora, por sua controladora e/ou por quaisquer de suas controladas;
- (v) liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Emissora ou, ainda, decretação de falência da controladora e/ou de quaisquer das controladas da Emissora;
- (vi) redução do capital social da Emissora, exceto se previamente aprovado por Debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, presentes em Assembleia Geral de Debenturistas convocada para este fim;
- (vii) descumprimento da destinação dos recursos captados por meio da Oferta Restrita, conforme estabelecido na Cláusula 3.7 desta Escritura de Emissão;
- (viii) vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias de natureza financeira a que esteja sujeita a Emissora e/ou suas controladas, assim entendidas as dívidas



contraídas por meio de operações no mercado financeiro ou de capitais, local ou internacional, em montante individual ou agregado igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas);

(ix) se a Emissora, quaisquer de seus acionistas e/ou quaisquer de suas controladas propuser plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Emissora, sua controladora e/ou quaisquer de suas controladas ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou se a Emissora, sua controladora e/ou quaisquer de suas coligadas ou controladas, por qualquer, motivo encerrar suas atividades;

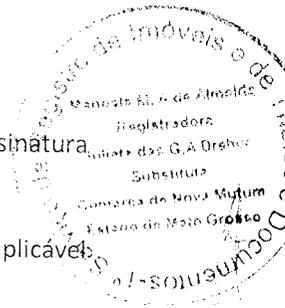
(x) cisão, fusão ou incorporação da Emissora e/ou quaisquer de suas controladas, ou, ainda, qualquer outra forma de reorganização societária relevante envolvendo a Emissora e/ou quaisquer de suas controladas, desde que, a critério dos Debenturistas, tal cisão, fusão, incorporação ou outra forma de reorganização societária possa afetar de forma significativa a capacidade de cumprimento pela Emissora de suas obrigações oriundas desta Escritura;

(xi) alteração, alienação ou transferência do controle acionário direto ou indireto da Emissora;

(xii) transformação societária da Emissora, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(xiii) se as Garantias Reais, constituídas nos termos desta Escritura Emissão e dos Contratos de Garantia Real, não forem devidamente constituídas ou formalizadas, ou se tais Garantias por qualquer razão, se tornarem inábeis, impróprias ou insuficientes para assegurar os pagamentos das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e não forem substituídas ou reforçadas, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados da notificação encaminhada pelo Agente Fiduciário; e

(xiv) instauração de investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial contra a Emissora, as Fiduciantes, suas controladoras, funcionários, seus conselheiros e diretores, envolvendo violação de qualquer lei ou regulamento relacionados à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas sem limitação, o previsto na Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, na Lei n.º 9.613, de 03 de março de 1998, na Instrução CVM n.º 301, de 16 de abril de 1999, na Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de



2011, na U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e no UK Bribery Act, conforme aplicáveis (em conjunto "Leis Anticorrupção").

4.14.2. O Agente Fiduciário deverá convocar, dentro de 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos listados abaixo, a Assembleia Geral de Debenturistas, visando deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, observado o *quorum* específico estabelecido na Cláusula 4.14.5 desta Escritura de Emissão, na ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses ("Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático") e, em conjunto com as Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático, as "Hipóteses de Vencimento Antecipado"):

(i) descumprimento, pela Emissora e/ou pelas Fiduciárias, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia Real que não seja devidamente sanado em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

(ii) vencimento antecipado ou inadimplemento no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias de natureza não financeira a que esteja sujeita a Emissora e/ou quaisquer de suas controladas, em montante individual ou agregado igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas);

(iii) distribuição, pela Emissora, de dividendos, incluindo dividendos a título de antecipação e/ou rendimentos sob forma de juros sobre capital próprio, acima do mínimo obrigatório;

(iv) caso a Emissora seja negativada em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo - CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas);

(v) protestos de títulos contra a Emissora, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), salvo (a) se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Emissora, conforme o caso, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do protesto, ou (b) se o protesto for cancelado, em qualquer hipótese, ou (c) se tiver sido apresentada garantia em juízo, aceita pelo Poder Judiciário; ou (d) se a Emissora tiver apresentado comprovante de pagamento dos respectivos títulos protestados;





(vi) comprovação de inveracidade, insuficiência, incorreção ou inconsistência material de qualquer declaração feita pela Emissora nesta Escritura de Emissão e/ou pela Emissora ou pelas Fiduciárias nos Contratos de Garantia Real, conforme aplicável, que afete materialmente e adversamente a percepção de risco das Debêntures e/ou da Emissora;

(vii) comprovação de que qualquer disposição substancial desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia Real e/ou de qualquer outro documento relacionado a tais instrumentos for revogada, rescindida, se tornar nula ou deixar de estar em pleno efeito e vigor;

(viii) não cumprimento de qualquer ordem de execução por quantia certa oriunda de decisão administrativa, judicial ou arbitral definitiva, de natureza condenatória, contra a Emissora, as Fiduciárias e/ou quaisquer das controladas da Emissora, no prazo estipulado para pagamento. Fica estabelecido que, ressalvados os casos que envolvam potencial dano à imagem do Coordenador Líder, em especial causas envolvendo matéria socioambiental, somente operar-se-á a hipótese de vencimento antecipado não automático estabelecida nesta Cláusula para condenações superiores a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais);

(ix) desapropriação, confisco ou outra medida de qualquer autoridade governamental ou judiciária que implique perda de bens da Emissora e/ou das Fiduciárias, que, individual ou conjuntamente, em qualquer destes casos, representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do ativo total da Emissora e/ou das Fiduciárias, apurado em suas últimas demonstrações financeiras consolidadas divulgadas ou declaração de imposto de renda, conforme o caso, exceto se a Emissora ou as Fiduciárias, conforme o caso, comprovarem, em até 10 (dez) Dias Úteis da determinação da respectiva medida, ter obtido decisão judicial suspendendo a respectiva medida;

(x) arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora ou das Fiduciárias, que implique perda relacionada ao valor contábil dos bens da Emissora ou das Fiduciárias, conforme o caso, que, individual ou conjuntamente, em qualquer destes casos, representem 20% (vinte por cento) do ativo total da Emissora ou das Fiduciárias, conforme o caso, apurado em suas respectivas últimas demonstrações financeiras consolidadas divulgadas, conforme aplicável,, exceto se a Emissora ou as Fiduciárias, conforme o caso, comprovarem, em até 10 (dez) Dias Úteis da determinação da respectiva medida, ter obtido decisão judicial suspendendo a respectiva medida;

(xi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações a serem assumidas nesta Escritura de Emissão e/ou pelas Fiduciárias, das obrigações assumidas nos Contratos de Garantia Real, sem a prévia



anuência dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para este fim;

(xii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais da Emissora e/ou de suas sociedades controladas, que afetem o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização e/ou suspendendo a respectiva medida;

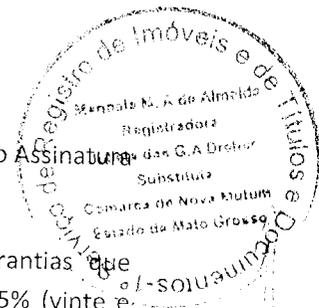
(xiii) condenação em processos administrativos ou judiciais relacionados a inobservância da Legislação Socioambiental, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, bem como, se a Emissora incentivar, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo, conforme (a) verificado pela proposição de denúncia, ação ou qualquer outra medida administrativa ou judicial contra a Emissora apontando tal inobservância ou incentivo; ou (b) pela inclusão da Emissora em qualquer espécie de lista oficial de empresas que descumprem regras de caráter socioambiental, desde que, em qualquer dos casos, não solucionada no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da data da respectiva proposição ou inclusão;

(xiv) inadimplemento, no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias de natureza financeira a que esteja sujeita a Emissora e/ou quaisquer de suas controladas, em montante individual ou agregado igual ou superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas);

(xv) a ocorrência de evento que caracterize estado de insolvência da Emissora e/ou de qualquer das sociedades controladas pela Emissora (incluindo via acordo de credores);

(xvi) venda/oneração de ativos da Emissora fora do curso normal de seus negócios, conforme previsto em seu objeto social;

(xvii) ocorrência de eventos que, com mero decurso de prazo, possam levar à ocorrência de uma Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures ou de outras dívidas em valor individual ou agregado superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), sujeito ao entendimento razoável dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral nesse sentido; e



(xviii) contratação de novas dívidas ou constituição de novas garantias que representem um montante de endividamento agregado total maior do que 25% (vinte e cinco por cento) do valor justo do acervo imobiliário apurado com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Emissora ("Limite de Endividamento"). Para fins deste inciso, o Limite de Endividamento sempre será apurado com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas relativas ao respectivo exercício social, sendo certo que o Limite de Endividamento permanecerá o mesmo até que haja a divulgação de novas demonstrações financeiras para um novo exercício social.

4.14.3. As referências a "controle" encontradas nas Cláusulas 4.14.1 e 4.14.2 desta Escritura de Emissão deverão ser entendidas como tendo o sentido conferido pelo artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

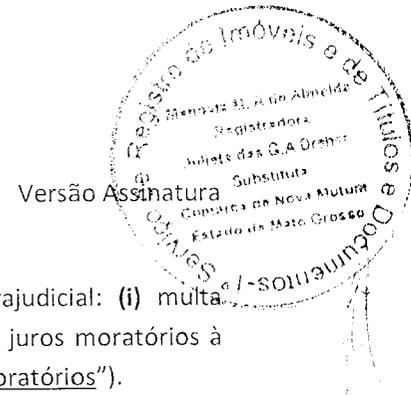
4.14.4. Os valores mencionados no inciso (viii) da Cláusula 4.14.1, nos incisos (ii), (iv), (v), (xiv) e (xvii) da Cláusula 4.14.2, e no inciso (viii) da Cláusula 5.1 desta Escritura de Emissão, para os fins dos eventos nelas mencionados, serão reajustados a cada período de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, com base no Índice de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA") ou outro índice oficial que venha a substituí-lo.

4.14.5. Se, nas Assembleias Gerais de Debenturistas referidas na Cláusula 4.14.2 acima, os Debenturistas detentores de, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, determinarem que o Agente Fiduciário não declare o vencimento antecipado das Debêntures, o Agente Fiduciário não declarará o vencimento antecipado de tais Debêntures. Caso contrário, ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da Assembleia Geral de Debenturistas, o Agente Fiduciário deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

4.14.6. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu conseqüente cancelamento, obrigando-se aos pagamentos previstos na Cláusula 4.14.1 acima, além dos demais encargos devidos nos termos desta Escritura de Emissão, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da declaração do vencimento antecipado pelo Agente Fiduciário, fora do âmbito da B3, sendo certo que o Agente Fiduciário deverá comunicar à B3 imediatamente após a declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

4.15. Multa e Encargos Moratórios

4.15.1. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente atualizados pela Remuneração, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a,



independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata temporis* ("Encargos Moratórios").

4.16. Atraso no Recebimento dos Pagamentos

4.16.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.15 desta Escritura de Emissão, o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em comunicado publicado pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão, não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração e/ou dos Encargos Moratórios, a partir da data em que o valor correspondente seja disponibilizado pela Emissora ao Debenturista, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data em que os recursos se tornarem disponíveis.

4.17. Local de Pagamento

4.17.1. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora no dia de seu respectivo vencimento por intermédio da B3, com relação às Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na B3, conforme seus procedimentos, ou, com relação às Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na B3, por meio do Escriturador.

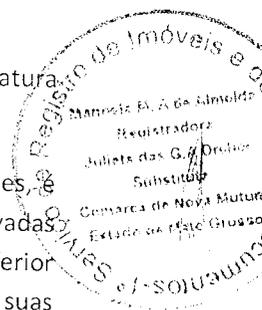
4.18. Prorrogação dos Prazos

4.18.1. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com feriado declarado nacional, sábado, domingo ou dia em que não exista expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados pela B3, hipótese em que a referida prorrogação de prazo somente ocorrerá caso a data de pagamento coincida com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.

4.19. Publicidade

4.19.1. Todos os atos e decisões decorrentes da 3ª Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Debenturistas, deverão ser veiculados, nos termos da Instrução CVM 476, no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal O Estado de São Paulo, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores – internet.

4.20. Aquisição Facultativa



4.20.1. Nos termos do artigo 55, parágrafo terceiro, da Lei das Sociedades por Ações, é facultado à Emissora, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, adquirir Debêntures, observadas as restrições de negociação e prazo previstos na Instrução CVM 476: **(i)** por valor igual ou inferior ao Valor Nominal Unitário, desde que tal fato conste do relatório da administração e de suas demonstrações financeiras; ou **(ii)** por valor superior ao Valor Nominal Unitário, desde que observe as regras expedidas pela CVM à época. As Debêntures adquiridas pela Emissora poderão, a critério da Emissora, ser canceladas, permanecer em tesouraria ou ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria nos termos desta Cláusula, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração aplicável às demais Debêntures.

4.21. Classificação de Risco

4.21.1. As Debêntures não serão objeto de classificação de risco (*rating*).

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

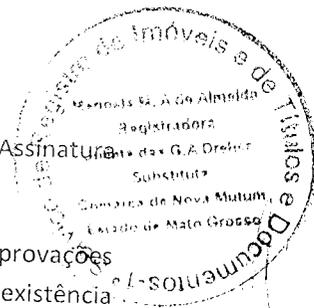
5.1. Sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável, a Emissora está obrigada a:

(i) Disponibilizar ao Agente Fiduciário:

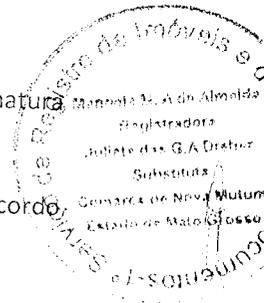
(a) em até 90 (noventa) dias contados da data do término de cada exercício social, (x) cópia de suas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas relativas ao respectivo exercício social preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, acompanhadas do relatório da administração, que conterà declaração atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão pela Emissora; e (y) cópia atualizada do organograma da Emissora;

(b) avisos aos Debenturistas, fatos relevantes, conforme definidos na Instrução CVM n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Instrução CVM 358”), assim como atas de assembleias gerais da Emissora que, de alguma forma, envolvam interesse dos Debenturistas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que forem (ou deveriam ter sido) publicados; e

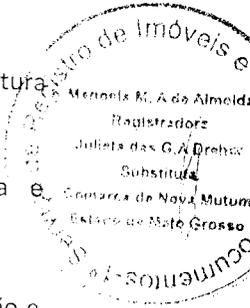
(c) informações sobre qualquer descumprimento não sanado, de natureza pecuniária ou não, de quaisquer Cláusulas, termos ou condições desta Escritura de Emissão, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, contado da data em que tomar ciência do respectivo descumprimento.



- (ii) manter válidas e regulares as licenças, concessões, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, exceto se a Emissora comprovar a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização e/ou suspendendo a respectiva medida;
- (iii) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto aquelas que estejam sendo questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial e que tal questionamento gere efeito suspensivo com relação à exigibilidade da aplicação da referida lei, regulamento, norma administrativa e/ou determinação;
- (iv) manter assegurados os Imóveis e os Recebíveis conforme as práticas usuais de mercado na data de celebração desta Escritura de Emissão;
- (v) notificar o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Hipóteses de Vencimento Antecipado em até 3 (três) Dias Úteis contado da data em que a Emissora tomar conhecimento de sua ocorrência;
- (vi) notificar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis contado da data de sua ocorrência, sobre qualquer alteração nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora, bem como quaisquer eventos ou situações que: **(a)** possam afetar negativamente, impossibilitar ou dificultar de forma justificada o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e das Debêntures; ou **(b)** faça com que as demonstrações financeiras da Emissora não mais reflitam a real condição financeira da Emissora;
- (vii) cumprir com suas obrigações relacionadas ao pagamento de todos os tributos, taxas e/ou contribuições decorrentes da Oferta Restrita, exceto aqueles objeto de contestação administrativa ou judicial e que tal questionamento gere efeito suspensivo com relação a exigibilidade do pagamento desses tributos;
- (viii) prestar informações ao Agente Fiduciário, dentro do prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo recebimento, sobre quaisquer autuações pelos órgãos governamentais, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, em relação à Emissora e/ou às Fiduciárias, de valor individual ou agregado superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
- (ix) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras anuais;

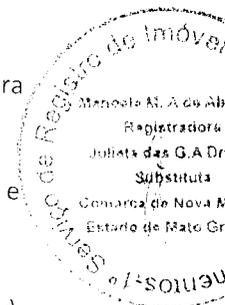


- (x) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (xi) submeter, na forma da lei, suas demonstrações financeiras a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- (xii) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados;
- (xiii) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (xiv) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM 358;
- (xv) encaminhar qualquer informação relevante sobre a presente 3ª Emissão que lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após solicitação escrita nesse sentido realizada pelo Agente Fiduciário;
- (xvi) disponibilizar ao Agente Fiduciário cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora ou pelas Fiduciárias, conforme aplicável, relacionada às Hipóteses de Vencimento Antecipado, em prazo não superior a 3 (três) Dias Úteis após o seu recebimento;
- (xvii) manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, o Banco Liquidante, o Escriturador, a B3 e o Agente Fiduciário;
- (xviii) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário, que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão;
- (xix) cumprir, integralmente o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações socioambientais, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados,



decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, única e exclusivamente, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a 3ª Emissão;

- (xx) cumprir todas as regras e determinações estabelecidas pelas Leis Anticorrupção e pelas Circulares editadas pelo Banco Central do Brasil ("BACEN") de nº 3.461 de 24 de julho de 2009 e nº 3.542, de 12 de março de 2012, declarando, neste ato, conhecer a íntegra da legislação sobre Debêntures e de prevenção e combate ao crime de lavagem de dinheiro, inclusive no que se refere aos normativos editados pelo BACEN e pela CVM. No exercício de suas funções, a Emissora declara e se compromete a fazer com que seus administradores, diretores, funcionários, subcontratados e representantes executem suas respectivas atividades e atribuições decorrentes desta Escritura de Emissão de forma ética, íntegra e responsável, mantendo políticas e procedimentos internos que visem o integral cumprimento das leis e regulamentos aplicáveis, incluindo, mas não se limitando as Leis Anticorrupção. Ainda, deverão abster-se e seguirão se abstendo de praticar atos de corrupção e/ou de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse próprio ou para benefício próprio, exclusivo ou não;
- (xxi) observar as disposições da Instrução CVM 358, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (xxii) cumprir com todas as determinações emanadas da CVM, no que se refere à Oferta Restrita, com envio de documentos, se for o caso, prestando, ainda, todas as informações que lhes forem solicitadas pela CVM e pela B3;
- (xxiii) não transferir ou por qualquer forma ceder, ou prometer ceder, a terceiros os direitos e obrigações que respectivamente adquiriu e assumiu na presente Escritura de Emissão, sem a prévia anuência dos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, conforme Cláusula Sétima desta Escritura de Emissão, especialmente convocada para esse fim;
- (xxiv) caso o Agente Fiduciário não o faça, convocar, nos termos da Cláusula Sétima desta Escritura de Emissão, Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre quaisquer matérias que estejam direta ou indiretamente relacionadas à presente 3ª Emissão;
- (xxv) não realizar operações ou praticar qualquer ato em desacordo com seu objeto social, especialmente aqueles que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão;
- (xxvi) enviar à B3: (a) as informações divulgadas na rede mundial de computadores previstas nos incisos (xii) e (xiv) acima; e (b) documentos e informações exigidas por esta entidade no prazo solicitado; e



(xxvii) comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas sempre que solicitada e convocada nos prazos previstos nesta Escritura de Emissão.

5.1.1. A Emissora deverá divulgar as informações referidas nos incisos (xii), (xiii) e (xiv) da Cláusula 5.1 desta Escritura: **(i)** em sua página na rede mundial de computadores, mantendo-as disponíveis pelo período de 3 (três) anos; e **(ii)** em sistema disponibilizado pela entidade administradora de mercados organizados onde os valores mobiliários estão admitidos à negociação.

CLÁUSULA SEXTA – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

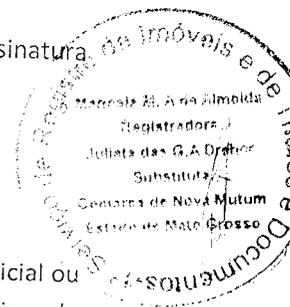
6.1. A Emissora nomeia e constitui Agente Fiduciário da 3ª Emissão, a SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão, que, por meio deste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura de Emissão, representar os interesses da comunhão dos Debenturistas.

6.2. O Agente Fiduciário, nomeado na presente Escritura de Emissão, declara:

- (i) não ter qualquer impedimento legal, nos termos do artigo 66, parágrafos 1º e 3º, da Lei das Sociedades por Ações e da Instrução CVM n.º 583, de 20 de dezembro de 2016 ("Instrução CVM 583"), ou, em caso de alteração, a que vier a substituí-la, para exercer a função que lhe é conferida;
- (ii) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura de Emissão;
- (iii) aceitar integralmente a presente Escritura de Emissão, todas as suas Cláusulas e condições;
- (iv) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (v) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM 583;
- (vi) estar ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;
- (vii) ser instituição financeira, estando devidamente organizado, constituído e existente de acordo com as leis brasileiras;



- (viii) estar devidamente autorizado (inclusive com relação a autorizações legais, societárias, regulatórias e de terceiros, conforme aplicáveis) e que obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (ix) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (x) que esta Escritura de Emissão constitui uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com seus termos e condições;
- (xi) que a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (xii) que verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, baseado nas informações prestadas pela Emissora, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos que tivesse conhecimento;
- (xiii) que o representante legal que assina esta Escritura de Emissão tem poderes societários e/ou delegados para tanto, podendo cumprir com as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (xiv) que verificará, na forma prevista no inciso X do artigo 11 da Instrução CVM 583, a regularidade da constituição das Garantias Reais, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando sua suficiência e exequibilidade, nos termos das disposições desta Escritura de Emissão;
- (xv) que na data de assinatura da presente Escritura de Emissão, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário para a *"1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição"* da Emissora; e
- (xvi) que assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Instrução CVM 583, tratamento equitativo a todos os Debenturistas e a todos os titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, respeitadas as garantias, obrigações e direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários.



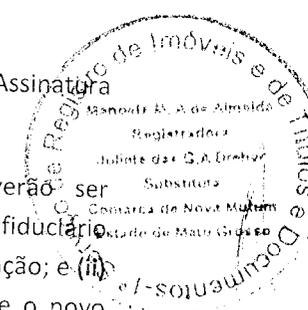
6.3. Substituição

6.3.1. Nas hipóteses de impedimentos, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, a Assembleia Geral de Debenturistas para a escolha do novo agente fiduciário, a qual deve ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação, ou pela CVM, de acordo com os prazos previstos na Cláusula 7.5 desta Escritura de Emissão. Na hipótese de a convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo de 30 (trinta) dias acima citado, caberá à Emissora efetuar-la, observado o prazo de 15 (quinze) dias para a primeira convocação e de 8 (oito) dias para a segunda convocação, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumir o processo de escolha do novo Agente Fiduciário. A remuneração do novo agente fiduciário será a mesma que a do Agente Fiduciário, observado o disposto na Cláusula 6.3.7 desta Escritura de Emissão.

6.3.2. Na hipótese de não poder continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário deverá comunicar imediatamente à Emissora, e o fato aos Debenturistas, mediante convocação de Assembleia Geral de Debenturistas, solicitando sua substituição.

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

6.3.4. A substituição em caráter permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento a esta Escritura de Emissão, devendo tal aditamento ser arquivado na JUCESP na forma prevista nesta Escritura de Emissão. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento à presente Escritura de Emissão na JUCESP.



6.3.5. Juntamente com a comunicação a respeito da substituição, deverão ser encaminhadas à CVM: **(i)** declaração assinada por diretor estatutário do novo agente fiduciário sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o exercício da função; e **(ii)** caso o novo agente fiduciário não possua cadastro na CVM, **(a)** comprovação de que o novo agente fiduciário é instituição financeira previamente autorizada a funcionar pelo BACEN, tendo por objeto social a administração ou a custódia de bens de terceiros, e **(b)** informações cadastrais indicadas na regulamentação específica que trata do cadastro de participantes do mercado de valores mobiliários.

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

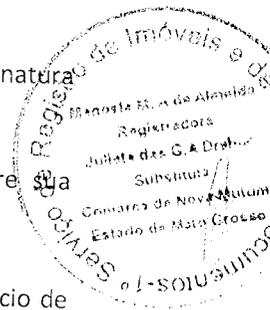
6.3.7. Caso ocorra a efetiva substituição do Agente Fiduciário, o substituto receberá proporcionalmente ao período a ser transcorrido até integral quitação das Debêntures ou até sua efetiva substituição, a mesma remuneração recebida pelo Agente Fiduciário em todos os seus termos e condições, sendo que a primeira parcela devida ao substituto será calculada *pro rata temporis*, a partir da data de início do exercício de sua função como agente fiduciário. Esta remuneração poderá ser alterada de comum acordo entre a Emissora e o agente fiduciário substituto, desde que previamente aprovada pela Assembleia Geral de Debenturistas.

6.3.8. Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos a respeito, baixados por atos da CVM.

6.4. Deveres

6.4.1. Além de outros previstos em lei, em ato normativo da CVM, em especial a Instrução CVM 583 ou nesta Escritura de Emissão, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

- (i)** responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente;
- (ii)** proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios;
- (iii)** renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação



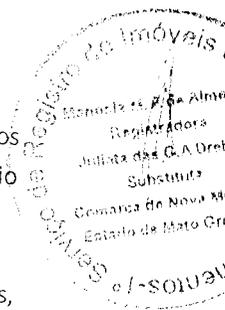
da assembleia prevista no artigo. 7º da Instrução CVM 583 para deliberar sobre sua substituição;

- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e consistência das demais informações contidas nesta Escritura de Emissão, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que a Escritura de Emissão, seus aditamentos e demais documentos relacionados à 3ª Emissão, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei, e sem prejuízo da ocorrência do descumprimento de obrigação não pecuniária pela Emissora;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Debenturistas no relatório anual que trata o inciso (xiii) abaixo, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação nas condições das Debêntures;
- (ix) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede da Emissora e dos Fiduciários;
- (x) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;
- (xi) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Debenturistas, respeitadas as regras relacionadas à publicação constantes da Lei das Sociedades por Ações e desta Escritura de Emissão;
- (xii) comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiii) elaborar relatório anual destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea "b", da Lei das Sociedades por Ações e nos termos da

Instrução CVM 583, a fim de descrever os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos à execução das obrigações assumidas pela Emissora, o que deverá abranger, no mínimo:

- (a) o cumprimento, pela Emissora, das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (b) alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Debenturistas;
- (c) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Debenturistas e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
- (d) quantidade das Debêntures emitidas, quantidade de Debêntures em Circulação e saldo cancelado no período;
- (e) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros das Debêntures realizados no período;
- (f) destinação dos recursos captados por meio das Debêntures, conforme informações prestadas pela Emissora;
- (g) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão;
- (h) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário a continuar a exercer a função;
- (i) manutenção da suficiência e exequibilidade das Garantias Reais; e
- (j) existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela própria Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões (1) denominação da Emissora; (2) valor da emissão; (3) quantidade de valores mobiliários emitidos; (4) espécie e garantias envolvidas; (5) prazo de vencimento e taxa de juros; e (6) inadimplemento no período.

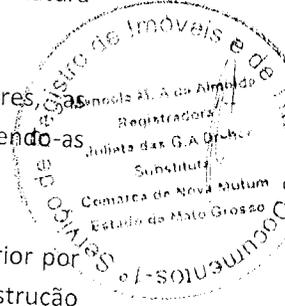




- (xiv) disponibilizar o relatório de que trata o inciso (xiii) acima aos Debenturistas no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, em sua página na rede mundial de computadores;
- (xv) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Banco Liquidante, ao Escriturador e à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora e os Debenturistas, assim que subscreverem, integralizarem ou adquirirem as Debêntures, expressamente autorizam, desde já, o Banco Liquidante, o Escriturador e a B3 a atenderem quaisquer solicitações realizadas pelo Agente Fiduciário, inclusive referentes à divulgação, a qualquer momento, da posição das Debêntures, e seus respectivos Debenturistas;
- (xvi) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes desta Escritura de Emissão, especialmente daqueles impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvii) comunicar aos Debenturistas qualquer inadimplemento pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas na presente Escritura de Emissão, incluindo as Cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Debenturistas e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequência para os Debenturistas e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xviii) disponibilizar aos Debenturistas e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou do sítio eletrônico, o saldo devedor das Debêntures a ser calculado pela Emissora;
- (xix) acompanhar junto à Emissora, ao Banco Liquidante e ao Escriturador, em cada Data de Amortização das Debêntures ou Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, o integral e pontual pagamento dos valores devidos, conforme estipulado neste Escritura de Emissão;
- (xx) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Debenturistas;
- (xxi) manter disponível em sua página na rede mundial de computadores lista atualizada das emissões em que exerce a função de Agente Fiduciário;

(xxii) divulgar, em sua página na rede mundial de computadores, as informações eventuais previstas no artigo 16 da Instrução CVM 583, mantendo-as disponíveis para consulta pública pelo prazo de 3 (três) anos; e

(xxiii) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidas pela Instrução CVM 583, podendo tais documentos ser guardados em meio físico ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas.



6.5. Atribuições Específicas

6.5.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da 3ª Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou nesta Escritura de Emissão para proteger direitos ou defender os interesses dos Debenturistas, na forma do artigo 12 da Instrução CVM 583.

6.6. Remuneração do Agente Fiduciário

6.6.1. Serão devidos, pela Emissora ao Agente Fiduciário, honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e desta Escritura de Emissão, correspondentes a:

(i) remuneração anual correspondente a R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), a ser paga em parcelas bimestrais de R\$ 3.000,00 (três mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 10º (décimo) Dia Útil após a assinatura desta Escritura de Emissão e as demais parcelas no mesmo dia dos bimestres subsequentes, até a Data de Vencimento. A primeira remuneração anual será devida ainda que a 3ª Emissão não seja integralizada, a título de estruturação e implantação. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à 3ª Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;

(ii) o pagamento das parcelas de remuneração descritas acima deverão ser realizados ao Agente Fiduciário acrescidos dos valores relativos aos impostos e contribuições incidentes sobre o faturamento: (a) ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza); (b) PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social); (c) COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social); (d) CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido); e (e) IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte); e (f) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(iii) as parcelas referidas acima serão atualizadas, anualmente, de acordo com a variação positiva acumulada do IPCA, ou na sua falta ou impossibilidade de aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data do pagamento da primeira parcela até as datas de pagamento de cada parcela subsequente, calculada *pro rata die*, se necessário e caso aplicável; e

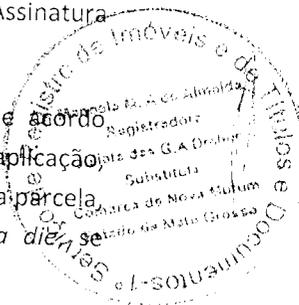
(iv) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração ora proposta, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, sendo o valor em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

6.7. Despesas

6.7.1. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas razoáveis e usuais que tenha comprovadamente incorrido para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da entrega de cópia dos documentos comprobatórios neste sentido, desde que as despesas, sempre que possível, tenham sido previamente aprovadas pela Emissora, as quais serão consideradas aprovadas caso a Emissora não se manifeste no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário.

6.7.2. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas ao Agente Fiduciário, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução de inadimplência, enquanto representante dos Debenturistas. As eventuais despesas, depósitos, e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação aos pagamentos destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Debenturistas para cobertura do risco de sucumbência.

6.7.3. As remunerações não incluem as despesas com viagens, estadias, transporte e publicação necessárias ao exercício de nossa função, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Emissora, após prévia aprovação. Não estão incluídas igualmente, e serão arcadas pela Emissora, as despesas com publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à 3ª Emissão, notificações, extração de certidões, fotocópias,



digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão igualmente suportadas pelos Debenturistas. Tais despesas incluem honorários advocatícios para a defesa do Agente Fiduciário e deverão ser igualmente adiantadas pelos Debenturistas e ressarcidas pela Emissora.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

- 7.1. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Debenturistas, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas.
- 7.2. A Assembleia Geral de Debenturistas poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação ou pela CVM.
- 7.3. A convocação da Assembleia Geral de Debenturistas se dará mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora costuma efetuar suas publicações, conforme a Cláusula 4.19 desta Escritura de Emissão, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão.
- 7.4. Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.
- 7.5. A Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias, contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Geral de Debenturistas, no prazo de 8 (oito) dias, contados da nova publicação do edital de convocação.
- 7.6. A Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem, no mínimo, metade das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer quórum.
- 7.7. Cada Debênture conferirá a seu titular o direito a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de Debêntures ou não.



- 7.8. Para efeito da constituição do quórum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula Sétima, serão consideradas "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures em circulação no mercado, excluídas as Debêntures que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.
- 7.9. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturistas, exceto quando formalmente solicitado pelo Agente Fiduciário, hipótese em que será obrigatória.
- 7.10. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.
- 7.11. A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá à pessoa eleita pelos Debenturistas ou àquele que for designado pela CVM.
- 7.12. Exceto se de outra forma estabelecido nesta Escritura de Emissão, as deliberações serão tomadas por Debenturistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação.
- 7.13. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Debenturistas que tenham por objeto alterar: **(i)** a Remuneração das Debêntures; **(ii)** as Datas de Pagamento da Remuneração; **(iii)** o prazo de vencimento das Debêntures; **(iv)** os valores e Datas de Amortização das Debêntures; **(v)** as Hipóteses de Vencimento Antecipado; **(vi)** os quórums de deliberação estabelecidos nesta Cláusula Sétima; **(vii)** as Garantias Reais, observadas, porém, as disposições constantes dos respectivos Contratos e Garantias Reais; e/ou **(viii)** os procedimentos aplicáveis às Assembleias Gerais de Debenturistas estabelecidos nesta Cláusula Sétima, deverão ser aprovados, seja em primeira convocação da Assembleia Geral de Debenturistas ou em qualquer convocação subsequente, por Debenturistas que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação.
- 7.14. As deliberações tomadas pelos Debenturistas em Assembleias Gerais de Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quórums estabelecidos nesta Escritura de Emissão, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os titulares das Debêntures em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Debenturistas.



7.15. Independentemente das formalidades previstas na Lei e nesta Escritura de Emissão, serão consideradas regulares as deliberações tomadas pelos Debenturistas em Assembleia Geral de Debenturistas a que comparecerem os titulares de todas as Debêntures em Circulação.

CLÁUSULA OITAVA – DAS DECLARAÇÕES DA EMISSORA

8.1. A Emissora, neste ato declara e garante que:

- (i) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade anônima de capital fechado de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração desta Escritura de Emissão, à emissão das Debêntures e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão 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;
- (iv) tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas válidas;
- (v) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão não infringem ou contrariam: (a) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora e/ou suas controladas sejam parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (x) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (y) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, ou (z) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora e/ou suas controladas ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que seja de seu conhecimento e que afete a Emissora e/ou suas controladas ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (vi) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente,



100

às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – Conama e às demais legislações e regulamentações socioambientais, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social. A Emissora está obrigada, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, preservando o meio ambiente e atendendo as determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(vii) as demonstrações financeiras da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2015, 2016 e 2017 são verdadeiras, completas e corretas em todos os aspectos na data em que foram preparadas; refletem, de forma clara e precisa, a posição financeira e patrimonial, os resultados, operações e fluxos de caixa da Emissora no período;

(viii) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela B3, e que a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade entre a Emissora, o Agente Fiduciário e o Coordenador Líder, em observância ao princípio da boa-fé;

(ix) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(x) a Emissora, nesta data: **(a)** está observando e cumprindo seu estatuto social ou quaisquer obrigações e/ou condições contidas em contratos, acordos, hipotecas, escrituras, empréstimos, contratos de crédito, notas promissórias, contratos de arrendamento mercantil ou outros contratos ou instrumentos dos quais seja parte ou possa estar obrigada; **(b)** está cumprindo, em todos os aspectos relevantes, com a legislação brasileira em vigor; **(c)** o cumprimento de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e da Oferta Restrita não resultará em violação de qualquer lei aplicável, estatuto, regra, sentença, regulamentação, ordem, mandado, decreto judicial ou decisão de qualquer tribunal, nacional ou estrangeiro;

(xi) todas as informações prestadas pela Emissora no âmbito da presente Oferta Restrita, para fins de análise e aprovação da emissão das Debêntures, são consistentes, corretas, suficientes e verdadeiras na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato relevante necessário para fazer com que referidas informações sejam falsas, incompletas ou enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;

(xii) todas as declarações e garantias relacionadas à Emissora, que constam desta Escritura de Emissão, são, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, verdadeiras, corretas consistentes e suficientes;

(xiii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e das Debêntures, ou para a realização da 3ª Emissão, exceto: (a) o registro das Debêntures na B3; e (b) o registro das Garantias Reais nos competentes cartórios;

(xiv) esta Escritura de Emissão, constitui obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro; e

(xv) tem plena ciência de que, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM 476, não poderá realizar outra oferta pública de debêntures da mesma espécie de sua emissão dentro do prazo de 4 (quatro) meses contados da data do encerramento da Oferta Restrita, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM.

CLÁUSULA NONA – DAS NOTIFICAÇÕES

9.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

MOROCÓ PARTICIPAÇÕES S.A.

Rua Professor Arthur Ramos, nº 241, Cj. 73/74, Bairro Jardim Paulistano
CEP 01454-011

At.: Sr. Gustavo Alberto Almonacid

Telefone: (11) 4875 2779 / (11) 4875-2777

Correio Eletrônico: gustavo@moroco.com.br

Para o Agente Fiduciário:

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar

At.: Andre Yugo Higashino

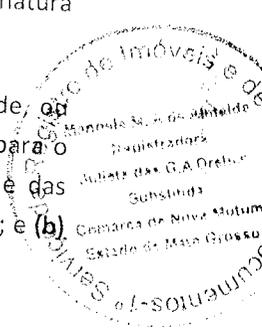
Telefone: (011) 3048-9943

Correio Eletrônico: fiduciario@slw.com.br

Para o Banco Liquidante e Escriturador:

BANCO BRADESCO S.A.

Núcleo Cidade de Deus, s/n.º, Vila Yara



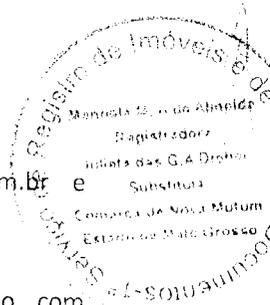
Cidade de Osasco, Estado de São Paulo

At.: Rosinaldo Batista Gomes, Marcelo Ronaldo Poli e Fábio da Cruz Tomo

Telefone: (11) 3684-9444

Fax: (11) 3684-2714

Correio Eletrônico: 4010.rosinaldo@bradesco.com.br, 4010.mpoli@bradesco.com.br
4010.tomo@bradesco.com.br



9.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, ou por outro serviço de entrega especializado, nos endereços acima, ou por correspondência eletrônica, a qual deverá ser remetida com pedido de comprovação de entrega e leitura, e será considerada entregue quando do recebimento, pelo remetente, da comprovação de entrega do correio eletrônico. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte por aquele que tiver seu endereço alterado, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

CLÁUSULA DEZ – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a qualquer uma das partes da presente Escritura de Emissão, 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 nesta Escritura de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

10.2. A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula Segunda supra, obrigando as partes por si e seus sucessores.

10.3. Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta 3ª Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

10.4. 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 substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

10.5. A presente Escritura de Emissão e as Debêntures constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, do Código de Processo Civil, e as obrigações nelas encerradas, estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 814 e seguintes do Código de Processo Civil.

10.6. Esta Escritura de Emissão é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

10.7. Exceto se previsto de outra forma nesta Escritura de Emissão, os prazos estabelecidos na presente Escritura de Emissão serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

CLÁUSULA ONZE – DO FORO

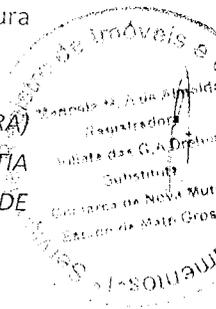
11.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões por ventura resultantes desta Escritura de Emissão.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura de Emissão 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, 09 de novembro de 2018.

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

PÁGINA DE ASSINATURAS 1/2 DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, DA MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.



MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.

Nome:

Cargo:

Gustavo Alberto Almonacid
RG:12.333.889-X/SSP/SP
CPF:267.520.958-92

Nome:

Cargo:

PÁGINA DE ASSINATURAS 2/2 DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, DA MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S.A.



SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

[Handwritten signatures and names]

Nome: *[Handwritten Name]*
Cargo: *[Handwritten Title]*

Nome: André Yujo Higashino
Cargo: *[Handwritten Title]*



[Handwritten mark]

*O PRESENTE INSTRUMENTO ENCONTRA-SE REGISTRADO NESTE OFÍCIO, SENDO QUE O CARIMBO E SELO ESTÃO EM FOLHA SEPARADA.