8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Geraldo José Filiaci Cunha

Pça Pe Manuel da Nóbrega 21 - 5º And - Centro
Tel.: (XX11) 3107-0111 e 3777-8680 - Email: 8rtd@8rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.515.273 de 18/01/2021

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo **60 (sessenta) páginas**, foi apresentado em 18/01/2021, o qual foi protocolado sob nº 1.518.332, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.515.273** no Livro de Registro B deste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
CONTRATO

São Paulo, 18 de janeiro de 2021

Cícero Carvalho de Lima
Escrevente Autorizado

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 5.853,86	R$ 1.663,73	R$ 1.138,73	R$ 308,10	R$ 401,76
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 280,98	R$ 122,69	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 9.769,85

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00191417155136048

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1137534TIFC000002306CA216

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, DA N.O.L.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CELEBRADO ENTRE

N.O.L.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
como Emissora,

MARCELO PASSAGLIA PARACCHINI,

ISO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S.A.,

BAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.,

BRLAND 23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.,

REAL PARK JUNDIAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

E

MARÉ ALTA PARTICIPAÇÕES EIRELI LTDA.
como Garantidores

E

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.
como Agente Fiduciário

DATADO DE
08 DE ABRIL DE 2020

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, DA N.O.L.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular como Emissora,

(a) **N.O.L.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Marques de São Vicente, nº 1.619, conjunto 2602, Barra Funda, CEP 01139-003, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 34.999.386/0001-09, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.542.207, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, por **MARCELO PASSAGLIA PARACCHINI**, devidamente qualificado abaixo, e **PEDRO THOMAZ DE SOUZA**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, advogado, portador da Carteira de Identidade RG nº 19.449.533-4-SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 084.779.118-19, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Coronel Pedro Dias de Campos, nº 388, apartamento 71, Chácara Seis de Outubro, CEP 03508-010 ("Emissora");

e, como agente fiduciário, representando a comunhão dos titulares das debêntures da 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora ("Debenturistas" e, individualmente, "Debenturista"),

(b) **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos ("Agente Fiduciário" ou "SLW");

e, ainda, na qualidade de intervenientes garantidores,

(c) **MARCELO PASSAGLIA PARACCHINI**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, economista, portador da Carteira de Identidade RG nº 21.808.054-2, inscrito no CPF sob o nº 150.699.568-33, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Jorge Coelho, nº 167, apartamento 92, Itaim Bibi ("Sr. Marcelo" ou "Fiador");

(d) **ISO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, nº 500, conjunto 1810, bloco B, Alphaville, inscrita perante o CNPJ sob o nº 69.126.357/0001-17, neste ato representada nos termos de seus atos constitutivos, por **GUSTAVO PASSÁGLIA ROCHA**, brasileiro, divorciado, administrador de empresa, portador da Carteira de Identidade RG nº 17.118.596, inscrito no CPF sob o nº 101.550.178-88, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. José Carlos de Toledo Piza, nº 215, apartamento 111 ("ISO");

(e) **BAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1572, conjunto 502 Parte, Jardim Paulistano, inscrita sob o CNPJ sob o nº 23.791.690/0001-40, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, por **GUSTAVO PASSÁGLIA ROCHA**, devidamente qualificado acima, conjuntamente com **BRUNO FAKIANI**, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade RG nº 23.129.526 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 308.408.298-76, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1572, conjunto 502 Parte, Jardim Paulistano ("BAX");

(f) **BRLAND 23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Rua Alvorada, 1.289, conjunto 1.106, inscrita sob o CNPJ sob o nº 23.651.143/0001-69, neste ato representada nos termos de seus atos constitutivos, por **MARCELO PASSAGLIA PARACCHINI**, devidamente qualificado acima ("BRland");

(g) **REAL PARK JUNDIAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Rua Alvorada, 1.289, conjunto 402, inscrita sob o CNPJ sob o nº 30.322.193/0001-68, neste ato representada nos termos de seus atos constitutivos, por **MARCELO PASSAGLIA PARACCHINI**, devidamente qualificado acima ("Real Park");

(h) **MARÉ ALTA PARTICIPAÇÕES EIRELI**, empresa individual de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alvorada, nº 1289, conjunto 1106, sala 03, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 17.023.392/0001-07, neste ato representada nos termos de seus atos constitutivos, por **MARCELO PASSAGLIA PARACCHINI**, devidamente qualificado acima ("Maré Alta" e, quando em conjunto com Marcelo, ISO, BAX, BRland e Real Park "Garantidores").

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

vêm, por esta, firmar, na melhor forma de direito, o presente Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da N.O.L.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A. ("Escritura de Emissão", "Emissão" e "Debêntures", respectivamente), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA
DA AUTORIZAÇÃO PARA REALIZAÇÃO DA EMISSÃO

1.1. A emissão das Debêntures, a prestação das Garantias (conforme a seguir definidas) e a oferta pública de distribuição das Debêntures com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Emissão", "Oferta Restrita" e "Instrução CVM 476", respectivamente), são realizadas com base nas deliberações (i) da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 08 de abril de 2020 ("AGE Emissora") na qual foi deliberada: (a) a aprovação da Emissão e da Oferta Restrita, bem como de seus termos e condições; e (b) a autorização à Diretoria da Companhia para adotar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão, tudo em conformidade com o disposto no Artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"); (ii) da Assembleia Geral Extraordinária da ISO, realizada em 08 de abril de 2020, por meio da qual foi deliberada a outorga, pela ISO, das garantias descritas na Cláusula 4.8.2 desta Escritura de Emissão ("AGE ISO"); (iii) da Assembleia Geral Extraordinária da BAX, realizada em 08 de abril de 2020, por meio da qual foi deliberada a outorga, pela BAX, das garantias descritas na Cláusula 4.8.2 desta Escritura de Emissão ("AGE BAX"); (iv) da Assembleia Geral Extraordinária da BRland, realizada em 08 de abril de 2020, por meio da qual foi deliberada a outorga, pela BRland, das garantias descritas na Cláusula 4.8.2 desta Escritura de Emissão ("AGE BRland"); e (v) da Assembleia Geral Extraordinária da Real Park, realizada em 08 de abril de 2020, por meio da qual foi deliberada a outorga, pela Real Park, das garantias descritas na Cláusula 4.8.2 desta Escritura de Emissão ("AGE Real Park") ("Atos Societários Garantidores" e, em conjunto com a AGE Emissora, "Atos Societários da Emissão").

CLÁUSULA PRIMEIRA
DOS REQUISITOS

A Emissão das Debêntures será realizada com observância dos seguintes requisitos:

2.1. Dispensa de Registro na Comissão de Valores Mobiliários

2.1.1. A Emissão será realizada nos termos da 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 nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976.

2.2. Registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais

2.2.1. A Oferta Restrita será registrada pela Emissora na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), nos termos do Artigo 4º, inciso I e parágrafo único, do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas", atualmente em vigor ("Código ANBIMA"), exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA, no prazo de até 15 (quinze) dias contados comunicação de encerramento da Oferta Restrita na CVM.

2.3. Arquivamento na Junta Comercial do Estado de São Paulo e Publicação dos Atos Societários da Emissão

2.3.1. Os Atos Societários da Emissão serão arquivados na JUCESP e publicados no (i) Diário Oficial do Estado de São Paulo; e (ii) no Jornal Gazeta SP, em atendimento ao disposto no inciso I do Artigo 62 e 289 da Lei das Sociedades por Ações e inciso II do Artigo 6º da Medida Provisória nº 931, de 30 de março de 2020.

2.4. Inscrição e Registro da Escritura de Emissão

2.4.1. Esta Escritura de Emissão será, excepcionalmente, protocolada para registro na JUCESP em até 30 (trinta) dias contados da data em que a JUCESP restabelecer a prestação regular de seus serviços, em atendimento ao inciso II e o parágrafo 3º do Artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações.

2.4.2. Eventuais aditamentos desta Escritura de Emissão serão protocolados para registro na JUCESP em até 03 (três) dias contados da data da respectiva assinatura dos aditamentos, de acordo com o inciso II e o parágrafo 3º do Artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações.

2.4.3. Após a realização dos registros mencionados nas Cláusulas 2.4.1 e 2.4.2 acima, deverá ser entregue ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original do respectivo documento registrado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro.

2.5. Depósito para Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira

2.5.1. As Debêntures serão depositadas para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM ("B3"), sendo a distribuição das Debêntures liquidada financeiramente por meio da B3.

2.5.2. As Debêntures serão depositadas para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações das Debêntures liquidadas financeiramente por meio da B3 e as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3.

2.5.3. Não obstante o descrito na Cláusula 2.5.2 acima, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados (conforme definido na Cláusula 4.1.3 a seguir), depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data da respectiva subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais (conforme a seguir definido), conforme disposto nos Artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476 e observado o cumprimento, pela Emissora das Cláusulas descritos no Artigo 17 da Instrução CVM 476.

2.6. Aprovação das Garantias

2.6.1. A prestação da garantia fidejussória pelo Fiador, nos termos da Cláusula 4.8.1 abaixo, foi devidamente autorizada pelo cônjuge do Fiador, conforme aplicável, nos termos do Artigo 1.647 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil").

2.6.2. As prestações das garantias reais, nos termos da Cláusula 4.8.2 abaixo foram devidamente deliberadas e aprovadas nos Atos Societários Garantidores, conforme elencados na Cláusula 1.1 acima.

2.7. Registro da Garantia Fidejussória

2.7.1. Observado o disposto na Cláusula 4.8.1 desta Escritura de Emissão, em virtude da Fiança prestada pelo Fiador por meio deste instrumento, esta Escritura de Emissão será, excepcionalmente, registrada nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da circunscrição em que se localizam os domicílios das Partes ("Cartórios de RTD"), em até 3 (três) dias contados da data em que os Cartórios de RTD restabelecerem a prestação regular de seus serviços, em atendimento ao Provimento CG nº 08/20.

2.7.2. Eventuais aditamentos desta Escritura de Emissão serão devidamente registrados nos competentes Cartórios de RTD, em até 3 (três) dias contados da data de suas respectivas assinaturas, nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada.

2.7.3. A Emissora compromete-se a enviar ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão e eventuais aditamentos, devidamente registrados nos Cartórios de RTD, conforme Cláusulas 2.7.1 e 2.7.2 acima, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro.

2.7.4. Caso a Emissora não providencie os registros previstos nas Cláusulas 2.7.1 e 2.7.2 acima, o Agente Fiduciário poderá, nos termos do Artigo 62, Parágrafo 2º, da Lei das Sociedades por Ações, promover os registros acima previstos, devendo a Emissora arcar com todos os respectivos custos e despesas de tais registros. A eventual realização do registro pelo Agente Fiduciário não descaracterizará o inadimplemento de obrigação não pecuniária por parte da Emissora, nos termos da presente Escritura de Emissão.

2.8. Registro das Garantias Reais

2.8.1. Os Contratos de Garantia (conforme definidos a seguir), assim como quaisquer aditamentos subsequentes aos referidos contratos, deverão ser registrados nos competentes Cartórios de RTD, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou na JUCESP, conforme indicado no respectivo instrumento, nos prazos previstos nos Contratos de Garantia.

2.8.2. A Maré Alta deverá proceder à averbação da Alienação Fiduciária de Ações da BRLand (conforme definida a seguir) no livro de registro de ações nominativas, nos termos do Artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações, consoante os termos estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da BRLand (conforme definido a seguir). A ISO deverá proceder à averbação da Alienação Fiduciária de Ações da BAX (conforme definida a seguir) no livro de registro de ações nominativas, nos termos do Artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações, consoante os termos estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da BAX (conforme definido a seguir). A Maré Alta deverá proceder, ainda, à averbação da Alienação Fiduciária de Quotas da Real Park (conforme definida a seguir), mediante alteração contratual do Contrato Social da Real Park, nos termos do Artigo 1.057, parágrafo único, do

Código Civil, consoante os termos estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Real Park (conforme definido a seguir).

2.8.3. Além dos registros acima descritos, deverão ser observados os demais requisitos previstos nos Contratos de Garantia, nos respectivos prazos neles indicados, para a devida formalização da garantia objeto dos referidos instrumentos.

CLÁUSULA TERCEIRA
DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social

3.1.1. A Emissora tem por objeto social as atividades de (a) participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, empresárias ou não, como sócia ou acionista; (b) participação em negócios, associações e empreendimentos em geral; (c) a compra e venda de imóveis próprios; e (d) a administração e aluguel de imóveis próprios.

3.2. Séries

3.2.1. A Emissão será realizada em série única.

3.3. Valor Total da Emissão

3.3.1. O valor total da Emissão será de R$ 40.801.000,00 (quarenta milhões e oitocentos e um mil reais) na Data de Emissão (conforme definida a seguir) ("Valor Total da Emissão").

3.4. Quantidade de Debêntures

3.4.1. Serão emitidas 40.801 (quarenta mil, oitocentos e uma) Debêntures.

3.5. Destinação dos Recursos

3.5.1. Os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão destinados ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários dos quais a Emissora participe direta ou indiretamente e ao reforço de caixa da Emissora.

3.6. Número da Emissão

3.6.1. Esta Escritura de Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora.

3.7. Banco Liquidante e Escriturador