



## INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL

### I- PARTES

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do art. 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514/97"), com a redação que lhe foi dada pelo art. 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004 ("Lei nº 11.076/04"), e do art. 18, §4º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 ("Lei nº 10.931/04"), as partes:

**TECNOBENS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, na Rua Jose Lourenço, 650, Concórdia II, CEP 16.013-340, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.384.637/0001-82, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, (doravante denominada simplesmente como "Emissora").

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, Instituição financeira, com sede na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, (adiante designada simplesmente como "Instituição Custodiante").

A Emissora e a Instituição Custodiante, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte", formalizam, neste ato, o Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão de CCI"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

### II- CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando iniciadas por letras maiúsculas, terão os significados que lhes são atribuídos a seguir, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:

"Adquirentes":

Os compradores dos Imóveis e devedores dos Contratos de Compra e Venda, podendo ser pessoas naturais e/ou jurídicas;

"Alienação Fiduciária de Imóveis":

"*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*", celebrado nesta data, entre a Securitizadora e a Emissora, por meio do qual a Emissora aliena fiduciariamente à Securitizadora

os imóveis em que os Empreendimentos estão localizados e determinadas unidades de alguns Empreendimentos, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;

"Alienação Fiduciária de Quotas": *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas"*, a ser celebrado nesta data entre a Securitizadora, os quotistas da Emissora e a Emissora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual os quotistas alienarão fiduciariamente à Securitizadora a totalidade das quotas emitidas pela Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;

"Alienações Fiduciárias": A Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas quando referidas em conjunto;

"B3": Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;

"CCI": As Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, emitidas pela Emissora sob forma escritural, nos termos da presente Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda;

"Cessão Fiduciária": *"Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia sob Condição Suspensiva"*, a ser celebrado nesta data entre a Emissora e a Securitizadora, por meio do qual a Emissora cede fiduciariamente à Securitizadora os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;

"Conta Centralizadora": A conta corrente 2526-7, mantida junto à agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual os Créditos Imobiliários e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora serão recebidos para, entre outras coisas, pagamento dos CRI;

"Contrato de Cessão": *"Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos"*

*Imobiliários e Outras Avenças*", a ser celebrado nesta data entre a Emissora, a Securitizadora, os Fiadores e a interveniente anuente por meio do qual a Emissora cederá e transferirá à Securitizadora as CCIs e os Créditos Imobiliários por elas representados;

**"Contratos de Compra e Venda":** Em conjunto, os "*Contratos Particulares de Compromisso de Compra e Venda*" dos Imóveis das unidades de cada um dos Empreendimentos celebrados com os Adquirentes, cujo os Créditos Imobiliários serão cedidos à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão;

**"Coordenador Líder":** **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, neste ato representada na forma;

**"Créditos Imobiliários":** Os direitos creditórios decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, incluindo o valor de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, em especial a integralidade da indenização por rescisão contratual devida pelos Adquirentes, seguros, taxa de administração de créditos, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos respectivos Contratos de Compra e Venda;

**"CRI":** Os certificados de recebíveis imobiliários da 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;

**"CVM":** Comissão de Valores Mobiliários;

**"Dia Útil":** Segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais, para os pagamentos que forem realizados através da B3, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na sede da Emissora, sem prejuízo do conceito de "dia útil" utilizado pela B3;

**"Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente":** A totalidade dos direitos e dos créditos futuros, decorrentes da celebração dos compromissos de compra e venda das unidades autônomas dos Empreendimentos que ainda não tenham sido vendidas à época da celebração do Contrato de Cessão, ou seja, Imóveis em estoque, incluindo os direitos e créditos futuros

decorrentes da nova venda de unidades autônomas dos Empreendimentos recuperadas de Adquirentes inadimplentes ou objeto de distrato;

- "Empreendimentos"**: Em conjunto, o Empreendimento The Duo; o Empreendimento The Garden; o Empreendimento The Gift; o Empreendimento The Park; o Empreendimento The River; o Empreendimento The Tower; o Empreendimento The Village; o Empreendimento The Wall I – Concórdia 4; e o Empreendimento The Wall II – Concórdia 4;
- "Empreendimento The Duo"**: Empreendimento imobiliário denominado "The Duo", desenvolvido pela Emissora, sob a forma de condomínio, nos termos da Lei nº 4.591/64, registrado na matrícula nº 5.936 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guararapes, Estado de São Paulo;
- "Empreendimento The Garden"**: Empreendimento imobiliário denominado "The Garden", desenvolvido pela Emissora, sob a forma de condomínio, nos termos da Lei nº 4.591/64, registrado na matrícula nº 101.676 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo;
- "Empreendimento The Gift"**: Empreendimento imobiliário denominado "The Gift", desenvolvido pela Emissora, sob a forma de condomínio, nos termos da Lei nº 4.591/64, registrado na matrícula nº 96.875 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo;
- "Empreendimento The Park"**: Empreendimento imobiliário denominado "The Park", desenvolvido pela Emissora, sob a forma de condomínio, nos termos da Lei nº 4.591/64, registrado na matrícula nº 53.961 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo;
- "Empreendimento The River"**: Empreendimento imobiliário denominado "The River", desenvolvido pela Emissora, sob a forma de condomínio, nos termos da Lei nº 4.591/64, registrado na matrícula nº 27.698 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Pereira Barreto, Estado de São Paulo;
- "Empreendimento The Tower"**: Empreendimento imobiliário denominado "The Tower", desenvolvido pela Emissora, sob a forma de condomínio, nos termos da Lei nº 4.591/64, registrado na matrícula nº 89.760 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo;
- "Empreendimento The Village"**: Empreendimento imobiliário denominado "The Village", desenvolvido pela Emissora, sob a forma de condomínio, nos termos

da Lei nº 4.591/64, registrado na matrícula nº 53.960 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo;

"Empreendimento The Wall I – Concórdia 4":

Empreendimento imobiliário denominado "The Wall I – Concórdia 4", desenvolvido pela Cedente sob a forma de condomínio, nos termos da Lei nº 4.591/64, registrado na matrícula nº 102.053 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo;

"Empreendimento The Wall II – Concórdia 4":

Empreendimento imobiliário denominado "The Wall II – Concórdia 4", desenvolvido pela Emissora, sob a forma de condomínio, nos termos da Lei nº 4.591/64, registrado na matrícula nº 102.054 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo;

"Escritura de Emissão de CCI":

O presente "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real sob a Forma Escritural*", por meio do qual as CCIs são emitidas pela Emissora para representar os Créditos Imobiliários, e o presente Instrumento ficará sob a custódia da Instituição Custodiante;

"Fiadores":

**Rodrigo Piernas Andolfato**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade RG nº 23007091-7 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 191.444.018-84, residente e domiciliado na Cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, na Rua Gaspar de Lemos, 333, casa 22 – Condomínio Residencial The Village, Panorama, CEP 16.013-800 e **Rebeca de Lima Montoni**, brasileira, casada sob o regime de separação total de bens corretora de imóveis, portadora da Carteira de Identidade RG nº 33344156-4 SSP/SP e inscrita no CPF/ME sob o nº 224.410.758-29, residente e domiciliada na Cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, na Rua Gaspar de Lemos, 333, casa 17 – Condomínio Residencial The Village, Panorama, CEP 16.013-800;

"Imóveis":

Em conjunto, cada uma das unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos, objeto dos Contratos de Compra e Venda, conforme descritos no Anexo I;

"Instituição Custodiante":

Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, acima qualificada;

"IPCA/IBGE":

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

- "Lei nº 9.514/97":** A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;
- "Lei nº 10.931/04":** A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe, *inter alia*, sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário e Cédula de Crédito Bancário;
- "Securizadora":** LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Cândido de Abreu, 776, Conjuntos 401, 402 e 403, Centro Cívico, CEP 80530-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.851.496/0001-35;
- "Termo de Securitização" ou "Termo":** O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 29ª e 30ª séries da 1ª Emissão da Securizadora a ser firmado, nesta data, entre a Securizadora e a Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário dos CRI; e
- "Titular(es) das CCI":** O(s) titular(es), pleno(s) ou fiduciário(s), a qualquer tempo, da(s) CCI(s);

## CLÁUSULA SEGUNDA – EMISSÃO DAS CCI

2.1. **Representação dos Créditos Imobiliários:** As Partes formalizam a presente Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual, a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emite as CCIs, conforme as características descritas no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI, para representarem a totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda.

## CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DAS CCIs

3.1. **Valor Nominal Total das CCI:** O valor total das CCIs é, na data de assinatura da presente Escritura de Emissão de CCI, de R\$ 60.199.225,27 (sessenta milhões, cento e noventa e nove mil, duzentos e vinte e cinco reais e vinte e sete centavos), corresponde à totalidade dos Créditos Imobiliários.

3.2. **Quantidade:** A quantidade de CCIs emitidas neste ato é de 421 (quatrocentos e vinte e um), cada uma representativa de 100% (cem por cento) de cada um dos Créditos Imobiliários oriundos dos 421 (quatrocentos e vinte e um) Contratos de Compra e Venda descritos no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.3. **Série e Número:** As CCIs terão a série e os números indicados no Anexo II à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.4. **Forma:** As CCI's serão integrais e emitidas sob a forma escritural e sem garantia real imobiliária, nos termos do § 3º do Art. 18 da Lei 10.931/04, combinado com a parte final do art. 22 da mesma lei e art. 287 da Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil").

3.5. **Prazos e Datas de Vencimento:** Os prazos e as datas de vencimento dos Créditos Imobiliários e, por consequência, das CCI estão especificados no Anexo II desta Escritura de Emissão de CCI.

3.6. **Sistema de Negociação:** Para fins de negociação, as CCI's serão registradas para custódia eletrônica e negociação na B3, ou em qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação das CCI.

3.6.1. Todas e quaisquer transferências das CCI's deverão, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, serem efetuadas por meio do sistema de negociação da B3, ou de qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação das CCI.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular das CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular das CCI em questão.

3.7. **Custódia:** A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via original desta Escritura de Emissão de CCI.

3.7.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI's no sistema de negociação considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha, no formato *Excel*, no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento na B3.

3.7.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular das CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI's ora emitidas, mediante recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde as CCI's estiverem depositadas gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.8. **Local de Pagamento:** Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI's, deverão ser pagos pelos Adquirentes à Securitizadora na Conta Centralizadora.

3.9. Antecipação ou Recompra Voluntária: Os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, representados por estas CCI's, poderão ser objeto de antecipação ou de recompra voluntária.

3.9.1. A antecipação terá como consequência a redução do prazo do Contrato de Compra e Venda ou do valor das prestações mensais, conforme escolha do(s) Adquirente(s), devendo tal escolha ser informada à Emissora.

3.9.2. Para a recompra voluntária do Contrato de Compra e Venda, (i) o saldo devedor será calculado *pro-rata-die*, no período compreendido entre a data da assinatura, ou do último reajuste efetuado, e a data do evento; e (ii) sobre o saldo devedor reajustado incidirá os juros contratuais também calculados *pro rata die*.

3.10. Atualização Monetária: A atualização monetária dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI's, será calculada e cobrada de acordo com os índices, taxas e critérios convencionados nos Contratos de Compra e Venda, conforme descrito no Anexo I.

3.10.1. Na hipótese de qualquer alteração dos Créditos Imobiliários, conforme notificado pela Emissora, que impactem as CCI's ora emitidas, inclusive aquelas decorrentes de modificação de seu fluxo de pagamentos resultante de amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários, caberá à Instituição Custodiante, após a celebração do aditamento à esta Escritura de Emissão, alterar o registro da respectiva CCI no sistema B3, sem necessidade de aprovação dos Titular das CCI correspondente ao Crédito Imobiliário que necessite de alteração.

3.11. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles discriminados nos Contratos de Compra e Venda, conforme descrito no Anexo I.

3.12. Imóveis Vinculados aos Créditos Imobiliários: Os Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários são aqueles objetos dos Contratos de Compra e Venda, conforme Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.13. Guarda dos Documentos Comprobatórios: A Emissora será responsável pela guarda de 1 (uma) via original de cada um dos Contratos de Compra e Venda.

3.12. Vencimento Final: As CCI's terão o vencimento final indicado no Anexo II desta Escritura de Emissão de CCI.

3.13. Emissão de CRI: A totalidade das CCI's objeto desta Escritura de Emissão de CCI será cedida à Securitizadora, e será destinada à viabilização da emissão dos CRI.

3.14. Custos e Despesas: Todas as despesas referentes à emissão das CCI, tais como registro na B3, taxa de utilização do sistema B3, taxa de custódia e honorários da Instituição Custodiante serão de responsabilidade da Securitizadora, arcados com os recursos do Patrimônio Separado, sendo certo, ainda que todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação



dos Créditos Imobiliários, também serão de responsabilidade do Patrimônio Separado.

3.15. Guarda da Escritura de Emissão de CCI: Cabe à Instituição Custodiante a custódia de 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão de CCI e de seus eventuais aditamentos.

3.16. Demais Características: As demais características das CCI encontram-se descritas no Anexo II deste instrumento.

#### **CLÁUSULA QUARTA - TRANSFERÊNCIA DAS CCI E OUTRAS OBRIGAÇÕES**

4.1. Formalização da Cessão: Quando da negociação das CCIs, a Emissora cederá à Securitizadora, e esta adquirirá da Emissora, os correspondentes Créditos Imobiliários, formalizando-se tal cessão, inclusive, através do sistema de negociação da B3, ou de qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação das CCI.

4.1.1. A Emissora desde já está autorizada a negociar as CCIs de sua titularidade, cedendo e transferindo a terceiros os Crédito Imobiliários por elas representados, independente da autorização da Instituição Custodiante.

4.1.2. É vedada a Emissora a cessão ou transferência de suas obrigações decorrentes da presente Escritura de Emissão.

4.2. Abrangência da Cessão: A cessão das CCIs abrange a totalidade dos respectivos Créditos Imobiliários, ficando a Securitizadora, assim, sub-rogada em todos os direitos e acessórios representados pelas CCI.

4.3. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação mencionada ou em prazo inferior caso tenha que atender a qualquer solicitação administrativa ou judicial.

4.4. Declarações da Emissora: A Emissora se responsabiliza, perante a Securitizadora e a Instituição Custodiante, pelo valor, legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, certeza, conteúdo, exatidão, ausência de vícios, correta formalização, suficiência de informações e veracidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância em que serão descritos pela Emissora no Anexo I. A Emissora declara expressamente que:

- (i) analisou e se responsabiliza pela existência, exigibilidade, certeza, conteúdo, validade, licitude, legalidade, veracidade, exequibilidade, legitimidade, regularidade, ausência de vícios e

correta formalização dos Créditos Imobiliários, bem como a devida representação de seus termos nas CCIs, de acordo com as condições descritas nesta Escritura de Emissão de CCI;

(ii) não se encontra impedida de realizar a presente Escritura de Emissão de CCI, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, garantias, vantagens, preferências e prerrogativas dos Créditos Imobiliários assegurados à Emissora nos Contratos de Compra e Venda;

(iii) os Contratos de Compra e Venda consubstanciam-se em relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores nelas indicados;

(iv) os Créditos Imobiliários são de sua legítima e exclusiva titularidade, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, que, de qualquer modo, possam obstar a emissão das CCI e o pleno exercício, pela Securitizadora, das prerrogativas decorrentes da titularidade de tais Créditos Imobiliários;

(v) os Créditos Imobiliários não foram constituídos mediante fraude ou por qualquer forma ou sob qualquer circunstância que possa prejudicar sua existência, validade ou recebimento segundo a lei brasileira, tendo sido cumpridas todas as exigências necessárias à sua devida origem;

(vi) os valores dos Créditos Imobiliários correspondem ao montante a receber decorrentes dos Contratos de Compra e Venda;

(vii) os Créditos Imobiliários não são ou não foram objeto de qualquer contestação judicial, extrajudicial ou administrativa, por parte dos acionistas da Emissora ou de quaisquer terceiros, independentemente da alegação ou mérito que possa, direta ou indiretamente, comprometer sua liquidez e certeza;

(viii) não há qualquer direito ou ação contra a Emissora, ou débitos em nome da Emissora, ou, ainda, qualquer acordo firmado que tenha dado ou possa dar lugar a qualquer arguição de compensação ou outra forma de extinção, redução e/ou mudança de condição de pagamento com relação aos Créditos Imobiliários;

(ix) não tem conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relativa aos Empreendimentos que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;

(x) não tem conhecimento nos Empreendimentos de: materiais explosivos ou radioativos, detritos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;

(xi) não tem conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental que possa vir a afetar os Créditos Imobiliários; e

(xii) não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Empreendimentos, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as CCI's e/ou a presente Escritura de Emissão de CCI.

#### CLÁUSULA QUINTA – DESPESAS E TRIBUTOS

5.1. Despesas relacionadas à Emissão das CCI: Todas as despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários, ficam a cargo do Patrimônio Separado da emissão dos CRI. São despesas, ainda, os eventuais tributos que, a partir desta data, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre as CCI's e/ou sobre os Créditos Imobiliários.

5.2. Remuneração da Instituição Custodiante: Para o registro e implantação das CCI's na B3, e para a custódia da Escritura de Emissão de CCI pela Instituição Custodiante, a remuneração devida pela Securitizadora, a ser pago com os recursos do Patrimônio Separado, à Instituição Custodiante será a seguinte:

(i) Registro e Implantação das CCI: Será devido, a título de registro e implantação das CCI na B3, o valor equivalente a R\$ 29.470,00 (vinte e nove mil quatrocentos e setenta reais), e a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a assinatura da presente Escritura de Emissão de CCI; e

(ii) Custódia da Escritura de Emissão de CCI: Serão devidas para prestação de serviços de custódia da Escritura de Emissão das CCI parcelas anuais no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), a serem pagas até o 5º (quinto) Dia Útil após data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, e as seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes.

5.2.1. Os valores do item (ii) acima, serão atualizados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, e na sua falta, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário.

5.2.2. O pagamento dos valores devidos no âmbito do item 5.2 acima, será acrescido dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

5.3.3. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês,

incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, ficando o valor em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

5.3.4. A Emissora e a Securitizadora estão cientes de que não estão inclusas na remuneração da Instituição Custodiante, as despesas relativas a envio de documentos, viagens, transporte, alimentação, publicações e estadias necessárias ao exercício das atribuições da Instituição Custodiante, durante a fase de implantação e vigência do serviço, conforme previsto no Contrato de Cessão. Tais despesas serão (i) arcadas pela Securitizadora; (ii) sempre que possível, pré-aprovadas pela Securitizadora; e (iii) devidamente comprovadas em documento hábil.

5.3.5. A Instituição Custodiante deverá ser reembolsada das despesas cobradas pela B3, no mesmo mês da respectiva cobrança, relativas (i) aos "registros de contratos" (registro das CCI); (ii) "Serviço de Agente de Pagamento para CCI" (se for o caso); (iii) "transações por modalidade"; (iv) "utilização mensal"; (v) "Taxa de Comprovação de Titularidade"; (vi) "alteração nos registros das CCI" (nos casos de solicitações pela Emissora ou titular) e (vii) "Atualização de Preços Unitários das CCI" e qualquer outra cobrança realizada pela B3 relacionado ao registro e custódia das presentes CCI, nas alíquotas vigentes conforme Tabela de Preços de Serviços da B3, nas datas de cada pagamento.

5.3.6. Todas as despesas necessárias e comprovadas da Instituição Custodiante com terceiros especialistas e com assessoria legal, incluídos também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, relacionadas exclusivamente aos serviços ora contratados e que necessariamente (i) sejam decorrentes de ações contra a Instituição Custodiante intentadas no exercício de sua função, desde que não fundadas em deficiência, ação ou omissão da Instituição Custodiante no exercício de suas funções, e (ii) lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto Instituição Custodiante, deverão ser arcadas pela Securitizadora, desde que, sempre que possível, previamente aprovadas por esta.

## CLÁUSULA SEXTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

6.2. Caráter Irrevogável e Irretroatável: A presente Escritura de Emissão de CCI é celebrada em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

6.3. Título Executivo: Para os fins da execução dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como as obrigações dela decorrentes, considera-se, nos termos do artigo 784, inciso III da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil") e do artigo 20 da Lei nº 10.931/2004, que as CCI são títulos executivos extrajudiciais, exigíveis pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas

nesta Escritura de Emissão de CCI, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

6.4. Novação: A eventual tolerância, concessão ou liberalidade das Partes e/ou do Titular das CCIs, conforme o caso, no exercício de qualquer direito que lhes for conferido, não importará alteração contratual ou novação, tampouco os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados na presente Escritura de Emissão de CCI ou na lei.

6.5. Definições: As palavras e os termos constantes nesta Escritura de Emissão de CCI, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significados a eles atribuídos no Termo de Securitização ou, em caso de omissão no referido instrumento, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

6.6. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações supra estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações da Escritura de Emissão de CCI e dos demais Documentos da Operação.

6.7. A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar das Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será também obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável vigente.

6.8. Legislação: Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

6.9. Foro: 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 porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

São Paulo, 20 de setembro de 2019.

*(Assinaturas seguem na próxima página.)*

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, celebrado em 20 de setembro de 2019, entre Tecnobens Construções e Incorporações Ltda. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

  
TECNOBENS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

Por: Rodrigo Piernas Andolfato

Cargo: Administrador.


  
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Leticia Cruzelhes  
Procuradora  
CPF: 410.737.499-00

TESTEMUNHAS:

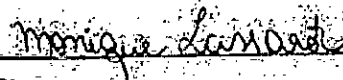
Nome:

CPF/ME nº:

  
Leticia Cruzelhes  
CPF: 410.737.499-00  
Procuradora

Nome:

CPF/ME nº:

  
Monique Lasserot  
Procuradora  
CPF 152.839.787-88