

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

I - PARTES

Pelo presente ***“INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.”*** (“Escritura de Emissão de Debêntures”), as partes abaixo qualificadas:

- (i) **AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**, sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Mateus Leme, n.º 1.970, Centro Cívico, CEP 80.530-010, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob n.º 20.768.536/0001-69, com os seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Paraná (“JUCEPAR”) sob o NIRE 41.3.0029344-9, neste ato representada na forma do seu estatuto social, doravante denominada simplesmente “Companhia”;
- (ii) **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, com os seus atos constitutivos registrados perante a JUCEPAR sob o NIRE 41.3.0009078-5, neste ato representada na forma do seu estatuto social, doravante denominada simplesmente como “Debenturista” ou “Securitizadora”;

Na qualidade de fiadores:

- I. **JACÓ MOACIR SCHREINER MARAN**, brasileiro, contador, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, portador da Carteira de Identidade RG nº 893.499-1

SESP/PR e inscrito no CPF/ME sob o nº 157.181.409-44, residente e domiciliado na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Carlos Gelenski, nº 71 – CS 47, CEP 82030-590; casado com ***Olga Maria Dambros Maran***, brasileira, empresária, portadora da Carteira de Identidade RG nº 5.440.798-0 SESP/PR e inscrita no CPF/ME sob o nº 198.514.569-34, residente e domiciliada na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Carlos Gelenski, nº 71 – CS 47, CEP 82030-590 (“Sr. Jacó”);

- II. **VALMIR SCHREINER MARAN**, brasileiro, advogado, casado sob o regime de comunhão universal de bens, portador da Carteira de Identidade RG nº 954.862-9 SESP/PR e inscrito no CPF/ME sob o nº 036.793.819-72, residente e domiciliado na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Evaldo Wendler, nº 90 – CS 36, São Lourenço, CEP 82200-180; casado com a ***Marlene Olga Hinz Maran***, brasileira, portadora da Carteira de Identidade RG nº 998.664-2 SESP/PR e inscrita no CPF/ME sob o nº 169.652.569-15, residente e domiciliada na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Evaldo Wendler, nº 90 -CS 36, São Lourenço, CEP 82200-180 (“Sr. Valmir”) e, em conjunto com o Sr.Jacó, denominados como “Fiadores”); e

(A Companhia, a Debenturista e os Fiadores, quando em conjunto, doravante, denominados “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”);

resolvem celebrar esta escritura de emissão, de acordo com os seguintes termos e condições:

II – CONSIDERANDO QUE:

- (i) a Companhia tem interesse em emitir debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, a serem subscritas de forma privada pela Securitizadora;
- (ii) os recursos a serem captados por meio das Debêntures serão destinados para reembolso de gastos, despesas e/ou dívidas relacionadas a aquisição de determinados imóveis e/ou construção, expansão, desenvolvimento e/ou realização de reformas em determinados empreendimentos imobiliários, pela Companhia ou por suas controladas, na forma prevista desta Escritura de Emissão

de Debêntures, conforme descritos no Anexo I (“Empreendimentos Imobiliários”);

(iii) em razão da presente Emissão pela Companhia e a subscrição total das Debêntures pela Securitizadora, a Securitizadora possuirá, uma vez integralizadas as Debêntures, o direito de crédito imobiliário em face da Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido) ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força desta Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão (“Créditos Imobiliários”);

(iv) a emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários, de modo que, após a subscrição das Debêntures, a Securitizadora emitirá uma cédula de crédito imobiliário (“CCI”) representativas dos Créditos Imobiliários, por meio da celebração do “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”), para que os Créditos Imobiliários sejam vinculados como lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 45ª série da 1ª emissão da Securitizadora (“CRI”), os quais serão distribuídos por instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valor mobiliários por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”, “Oferta” e “Operação de Securitização”, respectivamente, a ser realizada através da celebração dos Documentos da Operação, conforme abaixo definido); e

(v) a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, bloco Itanhangá, sala 3.105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.749.264/0001-04, na condição de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário dos CRI”), a ser contratado por meio do Termo de Securitização (conforme abaixo definido), acompanhará a destinação dos recursos captados por meio da presente Emissão, nos termos da Cláusula **3.5** abaixo;

(vi) a presente Escritura de Emissão de Debêntures é parte da Operação de Securitização, negócio

jurídico complexo, de interesses recíprocos, e, por conseguinte, deverá ser interpretado em conjunto com: (i) a Escritura de Emissão de CCI; (ii) o Termo de Securitização; (iii) a presente Escritura de Emissão de Debêntures; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; e (vi) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia (em conjunto com o presente instrumento, todos esses documentos doravante denominados “Documentos da Operação”);

FIRMAM a presente Escritura de Emissão de Debêntures, de acordo com os termos e condições a seguir redigidos.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – AUTORIZAÇÃO

1.1. A presente Escritura de Emissão de Debêntures e os demais Documentos da Operação (conforme definido abaixo) serão realizadas com base na deliberação tomada em Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas da Companhia, realizada em 18 de junho de 2021 (“AGE”), em fase de registro na JUCEPAR, nos termos do art. 59 da Lei nº 6.404/76 (“Lei das Sociedades por Ações”), do artigo 6º da Lei nº 14.030, de 28 de julho de 2020 (“Lei 14.030/20”) e do item 11.11 abaixo, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data em que a JUCEPAR restabelecer a prestação regular de seus serviços.

CLÁUSULA SEGUNDA – REQUISITOS DA EMISSÃO

2.1. A 1ª emissão de debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória em 1 (uma) série, da Companhia (“Emissão” e “Debêntures”, respectivamente), para colocação privada, será realizada com observância dos seguintes requisitos:

2.1.1. Dispensa de Registro na CVM e na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”): A presente Emissão não será objeto de registro perante a CVM, bem como não será registrada na ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, nos termos do artigo 52 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações, sem qualquer intermediação ou esforço de venda realizado por instituição integrante do sistema de distribuição perante investidores indeterminados.

2.1.2. Arquivamento e Publicação da Ata da AGE: A ata da AGE deverá ser arquivada na

JUCEPAR, e publicada no Diário Oficial do Estado do Paraná e no jornal Diário Indústria e Comércio, nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, observado o artigo 6º da Lei 14.030/20, e o item 11.11 abaixo.

2.1.3. Inscrição na JUCEPAR e registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos: Esta Escritura de Emissão de Debêntures e seus aditamentos serão arquivados na JUCEPAR, conforme disposto no artigo 62, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, no prazo de até 20 (vinte) dias corridos a contar da data de celebração, e registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos localizado na cidade de Curitiba, Estado do Paraná.

1.3.3.1. A Companhia se compromete a enviar à Securitizadora 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão de Debêntures e eventuais aditamentos, devidamente registrados na JUCEPAR e no Cartório de Registro de Títulos e Documentos localizado na comarca de Curitiba, Estado do Paraná, tempestivamente após o referido registro, observado o disposto no item 11.11 desta Escritura de Emissão de Debêntures na JUCEPAR será condição essencial para a integralização das Debêntures.

1.3.3.2. Não obstante o disposto no item 1.3.3.1 acima, a Companhia se obriga a, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures e eventuais aditamentos, realizar o protocolo do referido documento na JUCEPAR e no Cartório de Registro de Títulos e Documentos localizado na comarca de Curitiba, Estado do Paraná, observado, no entanto, o disposto no item 11.11. abaixo.

2.1.4. Registro para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação: As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado;

2.1.5. Subscrição das Debêntures: As Debêntures serão objeto de subscrição privada pela Debenturista.

2.1.5.1. Para fins do previsto na Cláusula 2.1.5 acima, a Companhia deverá apresentar à Debenturista cópia autenticada de seu Livro de Registro de Debêntures, no qual deverá constar a emissão das Debêntures e sua titularidade, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da subscrição das Debêntures pela Debenturista.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Companhia: De acordo com o Estatuto Social da Companhia, a Companhia tem por objeto social a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia, acionista, associada ou qualquer outra forma permitida em lei, bem como, o aluguel de imóveis de terceiros.

3.2. Número de Emissão: A presente Escritura de Emissão de Debêntures constitui a 1ª Emissão de Debêntures da Companhia.

3.3. Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão é de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo) ("Valor Total da Emissão").

3.4. Número de Série: A Emissão será realizada em 1 (uma) série.

3.5. Destinação dos Recursos: Os recursos decorrentes da integralização das Debêntures serão destinados, para reembolso de gastos, despesas e/ou dívidas relacionadas à aquisição, expansão, desenvolvimento e/ou realização de reformas em determinados imóveis, conforme despesas descritas no Anexo X desta Escritura de Emissão de Debêntures, incorridas pela Companhia no período de 24 (vinte e quatro) meses que antecederam a data de encerramento da Oferta ("Despesas"), e também serão destinados para a aquisição, expansão e/ou desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, o que inclui o pagamento do terreno, os custos e despesas vinculados e atinentes aos Empreendimentos Imobiliários, pela Companhia, pelas subsidiárias da Companhia listadas no Anexo III desta Escritura de Emissão de Debêntures ("SPEs") e/ou pelas Novas Sociedades (conforme abaixo definido), ocasião em que a Companhia deverá transferir os recursos obtidos por meio da presente Emissão para as subsidiárias ou Novas Sociedades, por meio de aporte de capital, mútuo ou adiantamento para futuro aumento de capital, e tomar todas as providências para que elas utilizem tais recursos nos Empreendimentos Imobiliários, por meio do pagamento de parcelas do valor de aquisição de terrenos ou projeto, desenvolvimento e construção de tais Empreendimentos Imobiliários.

3.5.1. Os recursos obtidos por meio da presente Emissão deverão ser destinados aos Empreendimentos Imobiliários até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), conforme o cronograma indicativo de destinação de recursos, nos termos do Anexo II e planilha de reembolso de despesas, nos termos do Anexo X desta Escritura de Emissão de Debêntures.

3.5.2.1. A alocação da parcela dos recursos captados em decorrência da integralização das Debêntures destinada a reembolso de gastos, despesas e/ou

dívidas relacionadas a aquisição, expansão e/ou desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários ocorrerá conforme a proporção prevista no Anexo II.

3.5.2.2 A presente Escritura de Emissão de Debêntures poderá ser aditada, sem a necessidade de aprovação da Debenturista ou dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, caso a Companhia deseje alterar o percentual dos recursos captados a ser alocado para cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrito no Anexo II da presente Escritura de Emissão de Debêntures, desde que não sejam alterados os Empreendimentos Imobiliários listados no Anexo I.

3.5.3.2.1. Qualquer alteração quanto ao percentual de alocação previsto no Anexo II a cada um dos Empreendimentos Imobiliários, deverá ser precedida de aditamento ao Termo de Securitização e à presente Escritura de Emissão de Debêntures.

3.5.3.3. Sem prejuízo do disposto acima, as alterações aqui previstas nos itens 3.5.3.2. somente serão permitidas se, após os respectivos aditamentos, a devida destinação imobiliária for estritamente observada, em volume suficiente, para atender as exigências regulatórias.

3.5.3.4. Com relação ao cronograma indicativo constante no Anexo II, tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, (i) não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures ou o Termo de Securitização e (ii) não implica qualquer hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures e nem dos CRI. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes, incluindo na hipótese do item 3.5.3.2, acima.

3.5.4. A Companhia compromete-se, em caráter irrevogável e irretroatável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, exclusivamente conforme o item 3.5 e seguintes.

3.5.5. Até a comprovação do uso integral dos recursos descritos no item 3.5.2 acima, a Companhia deverá encaminhar à Securitizadora e ao agente fiduciário dos CRI relatório para acompanhamento da destinação de recursos descrita nos itens 3.5 e 3.5.1 acima, na

seguinte periodicidade: (i) no término de cada semestre, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), e até a total comprovação da destinação dos recursos, a qual não poderá ultrapassar a Data de Vencimento Final dos CRI, a Companhia deverá apresentar à Securitizadora e ao agente fiduciário dos CRI relatório na forma do Anexo IV a esta Escritura de Emissão de Debêntures, juntamente com documentos comprobatórios relacionados à destinação de recursos captados por meio da presente Emissão, conforme aplicável; e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Debenturista e/ou pelo agente fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos pelo agente fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente. Após a comprovação do uso integral dos recursos descrita nos itens 3.5 e 3.5.1 acima não será mais necessário a referida comprovação, vez que a obrigação já terá sido completamente atingida pela Companhia. Caso ocorra o vencimento antecipado, as obrigações da Companhia com relação às informações acerca da destinação de recursos, perdurarão até a Data de Vencimento Final dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

3.5.6. O agente fiduciário dos CRI deverá acompanhar, ao longo do prazo de duração dos CRI (ou até a total comprovação da destinação dos recursos integralizados por meio dos CRI, caso tal comprovação ocorra antes da Data de Vencimento Final dos CRI), a destinação de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão aos Empreendimentos Imobiliários, a partir exclusivamente dos documentos fornecidos pela Companhia, nos termos do item 3.5.4 acima. A Debenturista e o agente fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico de obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando o acompanhamento da destinação dos recursos captados com a presente Emissão, restrito ao envio, pela Companhia ao agente fiduciário dos CRI dos relatórios e documentos previstos no item 3.5.4 acima.

3.5.7. Para fins do disposto na cláusula 3.5.4 e 3.5.5, as Partes desde já concordam que o agente fiduciário dos CRI limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais constantes do relatório mencionado na cláusula 3.5.4, bem como das

notas fiscais e/ou faturas digitalizadas, que serão encaminhadas, atos societários e/ou demais documentos apresentados, conforme aplicável. O agente fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais encaminhados pela Companhia, não foram objeto de fraude ou adulteração e não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações financeiras constantes do referido relatório e das notas fiscais e/ou faturas e/ou atos societários, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado relatório.

3.5.8. A Debenturista e o agente fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações presentes nos relatórios e documentos referidos no item 3.5.4 acima, em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, sem prejuízo de disponibilização do mesmo aos Titulares de CRI, bem como aos órgãos reguladores e fiscalizadores e/ou autoridades competentes, se assim solicitado.

3.5.9. A Companhia será responsável pela custódia e guarda dos documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos à Emissão, nos termos dessa Escritura de Emissão.

3.5.10. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à destinação dos recursos, a Companhia ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e documentos referidos no item 3.5.4 acima.

3.6. Vinculação à Emissão de CRI: As Debêntures da presente Emissão serão vinculadas à 45ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora (“CRI”), sendo certo que os CRI serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, conforme definido no termo de securitização dos CRI (“Termo de Securitização”).

3.6.1. Em vista da vinculação mencionada no item 3.6 acima, a Companhia tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados pelos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a

qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista.

3.7. Lastro. Em razão da vinculação aos CRI, as Partes reconhecem que nenhuma liberação de recursos, de Créditos Imobiliários em Garantia e/ou Exclusão de SPE (conforme abaixo definida) poderá ocorrer se tal liberação ou exclusão resultar na ausência ou insuficiência de lastro de qualquer das séries de CRI envolvidas na Operação de Securitização, observada a possibilidade de substituição dos créditos imobiliários na Operação de Securitização, o que ocorrerá a exclusivo critério da Companhia e das respectivas Cedentes (sendo certo que não serão aceitos créditos que se enquadrem na definição de Direitos Creditórios Inadimplidos ou Viciados, conforme abaixo estipulado), e/ou, ainda, realizar amortizações extraordinárias, pagamentos antecipados ou recompras de créditos imobiliários envolvidos na Operação de Securitização.

3.7.1. A eventual inclusão e/ou exclusão de créditos na Operação de securitização deverá ser formalizada por meio dos aditamentos aplicáveis, e será precedida de auditoria jurídica e financeira conduzida pela Debenturista, a seu exclusivo critério, para assegurar que os novos créditos não se enquadram na definição de Direitos Creditórios Inadimplidos ou Viciados.

3.7.2. Caso exista conflito entre o disposto nesta Cláusula (e suas sub-cláusulas), e outra disposição de qualquer dos Documentos da Operação, prevalecerá o quanto aqui disposto.

3.8. Ordem de Alocação de Recursos: Não obstante o disposto no item 3.6 acima, os recursos decorrentes do Preço de Integralização das Debêntures (conforme definido no Termo de Securitização) serão alocados, para integralização das Debêntures.

3.9. Local de Pagamento: Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, serão realizados pela Companhia, mediante crédito exclusivamente na Conta Centralizadora (conforme definido no Termo de Securitização).

CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Debêntures será o dia 15 de setembro de 2021 ("Data de Emissão").

4.2. Conversibilidade, Tipo e Forma: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados.

4.3. Espécie: As Debêntures serão da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, por conta da constituição das seguintes garantias reais: (i) Alienação Fiduciária de Quotas (abaixo definidas); (ii) da Alienação Fiduciária de Ações (abaixo definidas); e (iii) da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia (abaixo definidas), nos termos dos itens 4.4.2, 4.4.3 e 4.4.4 ("Garantias Reais"). Adicionalmente, as Debêntures contarão com a garantia fidejussória outorgada pelos Fiadores, conforme previsto no item 4.4.1, abaixo.

4.3.1. A Companhia e os Fiadores, desde já, e a Debenturista, no momento da subscrição das Debêntures, se manifestam cientes e concordam que, na data em que as Garantias Reais estiverem constituídas, ou seja, devidamente registradas nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos, e cumpridos os demais requisitos legais aplicáveis para sua validade, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, sem prejuízo do disposto no item 4.3.2 abaixo, as Debêntures passarão a ser da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações. Ocorrendo o disposto neste item, a Companhia deverá enviar comunicação à Debenturista sobre a constituição das Garantias Reais no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da tal constituição.

4.3.2. Sem prejuízo do disposto no item 4.3.1 acima, a Companhia obriga-se a, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da notificação que se refere o item 4.3.1 acima, celebrar aditamento a esta Escritura de Emissão de Debêntures, na forma do Anexo VI, e realizar o protocolo do referido aditamento na JUCEPAR e no Cartório de Registro de Títulos e Documentos localizado na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, conforme item 1.3.3.2 acima em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua celebração, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Companhia, dos Fiadores ou de assembleia geral de Debenturista ou assembleia geral de titulares de CRI, exclusivamente para formalizar a convolação da espécie das Debêntures de quirografária para a espécie com garantia real.

4.4. Garantias: Em garantia ao cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Companhia por ocasião da emissão das Debêntures, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto nesta Escritura de Emissão das Debêntures, tais como os montantes devidos a título de valor nominal unitário, atualização monetária, juros remuneratórios, prêmios ou encargos de qualquer natureza, bem como o pagamento de todas as despesas relacionados aos CRI, conforme previsto nos Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas a Fiança, a Alienação Fiduciária da totalidade das Quotas da SPE Baume, Alienação Fiduciária de 66,66% (sessenta e seis inteiros e sessenta e seis centésimos por cento) das ações ordinárias, nominativas e sem valor

nominal ações ordinárias nominativas da PEP e a Cessão Fiduciária em Garantia da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da SPE Baume e 37,33% (trinta e sete inteiros e trinta e três por cento) dos direitos creditórios de titularidade da PEP, devendo, ainda, ser constituídas, nos termos do item 4.4.5 abaixo, Alienação Fiduciária de Quotas das Novas Sociedades e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios das Novas Sociedades em Garantia, conforme definido abaixo.

4.4.1. Assim, os Fiadores comparecem nesta Escritura de Emissão de Debêntures, como fiadores, principais pagadores e solidariamente responsáveis, de forma irrevogável e irretratável, pelo pagamento pontual, quando devido, nos termos do artigo 275 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada e em vigor ("Código Civil"), de todas as Obrigações Garantidas ("Fiança"), nos termos abaixo dispostos:

- (a) Caso a Companhia deixe de pagar e/ou cumprir qualquer uma das Obrigações Garantidas quando devidas, a Securitizadora, como beneficiária da garantia, poderá dirigir-se direta e imediatamente contra os Fiadores para cobrar o pagamento dos valores então devidos diretamente dos Fiadores, sem ter que primeiro exaurir quaisquer medidas contra a Companhia.
- (b) A Fiança garante incondicionalmente que as Obrigações Garantidas serão pagas e/ou cumpridas exatamente de acordo com os termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, independentemente de qualquer lei, regulamento ou ordem atualmente em vigor ou que venha a vigorar no futuro em qualquer jurisdição que afete qualquer dos termos ou direitos da Securitizadora em relação à mesma.
- (c) Os Fiadores renunciam expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza, previstos nos seguintes artigos do Código Civil: artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839; e artigos 130, II, e artigo 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada e em vigor ("Código de Processo Civil"). A responsabilidade dos Fiadores, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, será absoluta e incondicional, independentemente de:
 - (i) qualquer invalidade ou inexecuibilidade com relação a esta Escritura de Emissão de Debêntures;
 - (ii) qualquer alteração no momento, forma ou local de pagamento de, ou em qualquer outra condição de todas ou qualquer das Obrigações Garantidas ou

quaisquer outras alterações ou renúncias ou qualquer consentimento para agir de modo diverso das mesmas;

- (iii) qualquer outra circunstância que possa de qualquer outra forma constituir uma defesa disponível à ou uma liberação da Companhia com relação às Obrigações Garantidas, ou dos Fiadores com relação à Fiança objeto desta Escritura de Emissão de Debêntures, e não será afetada por qualquer concessão, acordo (inclusive a falência) ou qualquer plano de reorganização que afete a Companhia;
 - (iv) qualquer extensão de prazo ou acordo entre a Debenturista e a Companhia;
ou
 - (v) qualquer novação ou não exercício de qualquer direito da Debenturista contra a Companhia.
- (d) Durante o prazo de vigência das Debêntures, e sempre e quando a Companhia tenha deixado de cumprir determinada obrigação pecuniária, observado, inclusive, eventual prazo de cura, os Fiadores obrigam-se a pagar todos os valores que forem exigidos pela Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tais valores seriam exigidos da Companhia, independentemente do envio de notificação da Securitizadora neste sentido. Os pagamentos serão realizados pelos Fiadores fora do sistema da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e diretamente a favor da Securitizadora.
- (e) Os pagamentos descritos no item (d) acima deverão ser realizados mediante depósito na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, e não poderão ser objeto de compensação ou exceção pelos Fiadores e deverão ser feitos sem dedução de quaisquer retenções de tributos, taxas ou contribuições de qualquer natureza, que sejam de responsabilidade da Companhia e/ou do Fiador, incidentes ou que venham a incidir sobre o pagamento de qualquer valor devido sob a Fiança.
- (f) Caso os Fiadores deixem de pagar qualquer valor sob a Fiança nos prazos aqui estabelecidos, os Fiadores ficarão imediatamente constituídos em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial e deverão pagar desde a data do inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento, sobre o referido valor não pago, os mesmos Encargos Moratórios (abaixo definidos), incluindo, mas não limitado a, multas, juros de mora e atualizações, devidos nos

termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.

- (g) Os Fiadores sub-rogar-se-ão no crédito detido pela Debenturista contra a Companhia na proporção das Obrigações Garantidas, observando sempre o disposto no artigo 350 do Código Civil. Na hipótese de sub-rogação prevista neste item, o exercício do direito de crédito sub-rogado ficará subordinado ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas com a satisfação integral do crédito da Securitizadora, sendo certo que os créditos objeto da sub-rogação serão considerados subordinados para todos os efeitos, inclusive para os fins do artigo 83, inciso (viii), alínea “a” da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada e em vigor.
- (h) Em caso de culpa ou dolo da Companhia e/ou do Fiador, e conforme decisão transitada em julgado, o Fiador deverá indenizar, defender e isentar a Debenturista e cada um de seus conselheiros, diretores, agentes, representantes e afiliadas, de e contra todas e quaisquer reclamações, litígios, obrigações, julgamentos, danos, penalidades, perdas, responsabilidades, tributos, custos ou despesas de qualquer natureza ou espécie, incluindo honorários e despesas de consultores devidamente comprovados, que vierem a ser impostos ao, incorridos por ou fixados contra a Securitizadora de qualquer forma relacionados ou decorrentes da celebração ou cumprimento da Fiança ou a ela relacionado.
- (i) A Fiança é prestada no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures independentemente de quaisquer outras garantias que a Securitizadora tenha recebido ou venha a receber. A Fiança poderá ser excutida e exigida pela Securitizadora, agindo conforme o disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures, quantas vezes for necessária até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.
- (j) Nenhuma objeção ou oposição da Companhia será admitida ou invocada pelos Fiadores com o fim de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures.
- (k) A Fiança entrará em vigor na data de celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures, permanecendo válida e vigente em todos os seus termos até a data do pagamento integral das Obrigações Garantidas, não podendo ser extinta ou alterada antes deste prazo. Os Fiadores desde já reconhecem como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data do pagamento integral

das Obrigações Garantidas.

- (l) Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Securitizadora, dos prazos para execução da Fiança não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.
- (m) os Fiadores declararam terem se informado sobre os riscos decorrentes da prestação das Fianças.

4.4.2. Em até 30 (trinta) dias contados da data de celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações (conforme abaixo definido), a PEP deverá registrar nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos localizados na cidade de Curitiba, estado do Paraná, e em até 5 (cinco) dias contados da data de celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações averbar no Livro de Registro de Ações, a alienação fiduciária da de 66,66% (sessenta e seis inteiros e sessenta e seis centésimos por cento) das ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal ações ordinárias nominativas da PEP e dos respectivos direitos decorrentes das ações de emissão da Companhia (“Alienação Fiduciária de Ações”), conforme o *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações”*, a ser celebrado entre a a Securitizadora, o Sr. Jacó e o Sr. Valmir. e ainda, na qualidade de interveniente anuente, a PEP e a Companhia.

4.4.3 A Companhia alienará fiduciariamente a totalidade das quotas de sua titularidade e os respectivos direitos decorrentes dessas quotas de emissão da SPE Baume (“SPE Quotas”) e (“Alienação Fiduciária de Quotas”); e (ii) deverá arquivar, em até 5 (cinco) dias contados da celebração do “Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”, na respectiva Junta Comercial, a alteração do Contrato Social da SPE Baume, conforme *“Instrumento Particular Quotas”*, de maneira a refletir a constituição da alienação fiduciária sobre as quotas alienadas por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverá ser celebrado entre a Companhia, a Debenturista e ainda, na qualidade de interveniente anuente, a SPE Baume celebração esta que deverá ocorrer em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures e antes da subscrição das Debêntures pela Debenturista e da primeira integralização das Debêntures. O prazo para conclusão do registro poderá ser prorrogado por igual período nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, observado o disposto no item 11.11 abaixo, ainda que a alteração ao contrato social da SPE Baume refletindo alienação fiduciária das quotas de titularidade da Companhia na SPE Baume não tenha sido registrado na respectiva junta comercial.

4.4.4. Até 30 (trinta) dias contados da data de celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia: (a) a SPE Baume e a PEP deverão registrar, como garantia acessória às Debêntures emitidas pela Companhia, a cessão fiduciária dos direitos e dos créditos futuros decorrentes dos (i) contratos de compra e venda de lotes ("CCVEs em Garantia") a serem celebrados entre as SPEs e os respectivos adquirentes dos lotes após a Data de Emissão ("Futuros Adquirentes"), conforme "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos e de Créditos em Garantia*", a ser celebrado entre a SPE Baume, a PEP e a Debenturista, tendo como intervenientes anuentes a SPE Pilarzinho, a Companhia e os Srs. Jacó e Valmir, em até 30 (trinta) Dias Úteis da data de celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures e antes subscrição das Debêntures pela Debenturista e da primeira integralização das Debêntures ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia" ou "Cessão Fiduciária em Garantia"), observado que tal prazo para registro poderá ser prorrogado por igual período nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia, observado o disposto no item 11.11 abaixo.

4.4.5. Adicionalmente, na hipótese de qualquer investimento de suas subsidiárias que não sejam as SPEs nos Empreendimentos Imobiliários utilizando-se de recursos captados por meio do CRI ("Novas Sociedades"), a Companhia obriga-se a constituir: (i) alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão das Novas Sociedades, observado que tal constituição deverá ser formalizada por meio de aditamento à Alienação Fiduciária de Quotas ("Alienação Fiduciária de Quotas Novas Sociedades"); (ii) ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia para inserir as Novas Sociedades como cedentes fiduciantes da totalidade dos direitos e dos créditos decorrentes de CCVEs em Garantia futuros celebrados entre os Futuros Adquirentes e as Novas Sociedades; (b) das contas bancárias das Novas Sociedades utilizadas para o recebimento dos montantes devidos pelos Futuros Adquirentes por conta dos CCVEs em Garantia, observado que tal constituição deverá ser formalizada por meio de aditamento à Cessão Fiduciária em Garantia ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Novas Sociedades em Garantia" e, quando referida em conjunto com a Alienação Fiduciária de Quotas Novas Sociedades, as "Garantias Adicionais"), de forma que a todo tempo durante a Emissão o Gatilho de Garantia esteja igual ou superior ao Limite de Garantia (conforme abaixo definidos).

4.4.6. Adicionalmente, a Companhia concorda com a constituição de um Fundo de Reserva (conforme definido no Termo de Securitização), o qual será constituído em duas frentes: através do montante captado pela subscrição do CRI e após o lançamento dos

Empreendimentos Imobiliários com os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia, até atingir, na Conta do Fundo de Reserva, o montante equivalente a maior parcela, das parcelas de pagamento esperado de juros e principal dos CRI para os próximos 12 meses (“Limite Mínimo”). Até que o Limite Mínimo seja atingido, todos os recebimentos decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia deverão ser direcionados à Conta do Fundo de Reserva nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia, observado que quando os valores depositados na Conta do Fundo de Reserva ultrapassarem o Limite Mínimo, o valor excedente será utilizado conforme a Ordem de Pagamentos. Eventual excedente do Fundo de Reserva disponível na Conta do Fundo de Reserva, desde que a Companhia esteja adimplente com as obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, será liberado à Companhia na conta de livre movimentação a ser oportunamente informada. Os primeiros aportes provenientes da subscrição do CRI serão destinados ao pagamento de reembolsos. Uma vez quitada esta pendência, os montantes serão destinados à constituição desta garantia até que ela atinja o Limite Mínimo acima exposto.

4.4.6.1. Caso, em qualquer das verificações, fique constatado que o Fundo de Reserva não observa o Limite Mínimo e os recursos oriundos do pagamento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente não tenham sido suficientes para sua recomposição, a Emissora notificará a Companhia, para que esta credite na Conta do Fundo de Reserva o montante necessário à recomposição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida notificação.

4.4.6.1.1. Mensalmente, no Dia Útil imediatamente seguinte ao pagamento dos CRI, o Fundo de Reserva será apurado pela Emissora, a fim de verificar se o saldo do Fundo de Reserva está igual ao Limite Mínimo.

4.4.6.2. Os recursos depositados na Conta do Fundo de Reserva serão aplicados pela Securitizadora em: (a) fundos de renda fixa, com perfil conservador e liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos públicos pós-fixados, oferecidos pelo Banco Bradesco S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A., ou Banco do Brasil S.A.; ou, ainda, (b) Certificados de Depósito Bancário emitidos pelo Banco Bradesco S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A., ou Banco do Brasil S.A., sendo certo que todas as aplicações realizadas nos termos deste item deverão ser resgatadas de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Fundo de Reserva.

4.4.6.2.1. Os rendimentos auferidos em decorrência da aplicação financeira de quaisquer valores mantidos na Conta do Fundo de Reserva terão a mesma

destinação do montante principal que lhe tenha dado origem, devendo a Securitizadora fornecer à Companhia extratos trimestrais da Conta do Fundo de Reserva.

4.4.6.2.2. Caso, em qualquer das verificações realizadas pela Securitizadora, fique constatado que o Fundo de Reserva não observa o Limite Mínimo e os recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários ou dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente não tenham sido suficientes para sua recomposição, a Securitizadora notificará a Companhia, para que esta credite na Conta do Fundo de Reserva o montante necessário à recomposição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida notificação.

4.5. Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão o prazo das Debêntures será de 3.621 (três mil, seiscentos e vinte e um) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se portanto, em 15 de agosto de 2031 ("Data de Vencimento das Debêntures"). Na Data de Vencimento, a Companhia obriga-se a proceder à liquidação das Debêntures, pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido no item 4.8 abaixo), acrescido da Remuneração devida de que trata o item 4.9.

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

4.7. Quantidade de Debêntures Emitidas: Serão emitidas 20.000.000 (vinte milhões) de Debêntures, totalizando R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) na Data de Emissão.

4.8. Atualização: As Debêntures terão o seu Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente ("Atualização Monetária das Debêntures"), a partir da (i) primeira data de integralização das Debêntures ("Primeira Data de Integralização das Debêntures"); ou (ii) da última data de pagamento de amortização, conforme o caso, até a próxima data de pagamento de amortização ou a integral liquidação das Debêntures, conforme o caso, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), segundo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

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

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário após a amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$C = \left(\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right) \text{ ou } \left(1 + VA \right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

NI_k = Valor do número índice do IPCA/IBGE, referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da atualização. Caso o índice ainda não tenha sido divulgado utilizar-se-á a VA. Por exemplo: para a primeira Data de Atualização, qual seja, em 15 de setembro de 2021, NI_1 será o número índice referente ao mês de julho de 2021, que é divulgado em agosto de 2021;

NI_{k-1} = Valor do número índice do IPCA/IBGE, referente ao mês anterior ao mês "k". Assim sendo, por exemplo, para efeito de cálculo da primeira data de atualização em 15 de setembro de 2021, o NI_0 será o número índice do IPCA/IBGE referente ao mês de junho de 2021, que é divulgado em julho de 2021.

VA = Caso o número índice NI_k ainda não esteja disponível, utilizar-se-á a variação do IPCA/IBGE referente ao período anterior. A variação será utilizada provisoriamente para fins de cálculo, sendo certo que os valores de pagamento não serão ajustados no momento da divulgação do número índice NI_k .

dcp = Número de dias corridos entre (a) a Primeira Data de Integralização das Debêntures; e/ou, (b) a data de aniversário imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo "dcp" um número inteiro.

dct = Número de dias corridos entre a data de aniversário imediatamente anterior e a próxima data

de aniversário, sendo “dct” um número inteiro.

Considera-se data de aniversário o dia 15 de cada mês;

4.8.1. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA/IBGE por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do IPCA/IBGE”) ou, ainda, na hipótese do IPCA/IBGE ser extinto ou caso sua utilização para a atualização monetária das Debêntures não seja mais legalmente permitida, a atualização monetária do Valor Nominal Unitário, ou do saldo do Valor Nominal Unitário se dará, automaticamente, pelo Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”), ou na ausência deste, pela ordem, pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-DI/FGV”), ou então, na inexistência de todos estes, pelo utilizado pelo Governo Federal para aferir o índice de inflação oficial do país.

4.9. Remuneração das Debêntures: Sobre o Valor Nominal Atualizado das Debêntures incidirão juros remuneratórios pré-fixados, conforme a seguinte fórmula (“Remuneração”):

$$J_i = VNa \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

J_i = Valor dos juros acumulados das Debêntures na data de cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido acima;

Fator de Juros = Fator de Juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

$$\text{Fator de Juros} = \left\{ \left[\left(i + 1 \right)^{\frac{30}{360}} \right]^{\frac{dcp}{dct}} \right\}$$

$i = 9,5000\%$ (nove inteiros e cinco mil décimos de milésimos por cento);

dcp = Número de dias corridos entre a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou a data de aniversário imediatamente anterior e a data de cálculo, sendo “dcp” um número inteiro.

dct = Número de dias corridos existente entre a data de aniversário imediatamente anterior e a próxima data de aniversário, sendo dct um número inteiro.

4.10. Datas de Amortização: O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado mensalmente conforme datas especificadas no Anexo VII (cada uma das datas “Datas de Amortização”).

4.10.1. O valor a ser amortizado mensalmente será calculado conforme a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNa \times TA$$

AM_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

TA = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o Anexo VII.

4.11. Pagamento da Remuneração: A Remuneração será paga mensalmente, conforme datas especificadas no Anexo VII (sendo cada pagamento de Remuneração denominada “Datas de Pagamento da Remuneração”).

4.12. Amortização Extraordinária Compulsória: Sem prejuízo da amortização a ser realizada em cada Data de Amortização, caso (a) o Gatilho de Sobregarantia esteja abaixo do Limite de Garantia (conforme abaixo definido); (b) não seja possível ceder fiduciariamente à Debenturista novos direitos creditórios na forma do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia; e (c) não haja a substituição dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia Inadimplidos ou Viciados (conforme abaixo definido), conforme item 8.3 abaixo, a Companhia deverá realizar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Debenturista, a amortização extraordinária das Debêntures de modo a manter o Gatilho de Sobregarantia em percentual igual ou superior ao Limite de Garantia (conforme abaixo definido) (“Amortização Extraordinária Compulsória”).

4.12.1 A Companhia deverá, com antecedência de 10 (dez) Dias Úteis da data da Amortização Extraordinária Compulsória, notificar a Debenturista da realização da Amortização Extraordinária Compulsória. Esta notificação deverá conter as seguintes informações: (i) data da realização da Amortização Extraordinária Compulsória e (ii) valor a ser amortizado em razão da Amortização Extraordinária Compulsória.

4.13 O pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória deverá ser realizado pela Companhia na Conta Centralizadora.

4.14. Amortização Extraordinária Facultativa: Conforme descrito no item 8.2 e observada a Ordem de Pagamentos estabelecida na Cláusula Décima do Termo de Securitização, caso (a) o Gatilho de Sobregarantia esteja acima de 120% (cento e vinte por cento), a Companhia poderá utilizar o excedente dos valores correspondentes aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia para realizar a amortização extraordinária facultativa ("Amortização Extraordinária Facultativa") limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração.

4.14.1 A Companhia deverá, com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis da data da Amortização Extraordinária Facultativa, notificar a Debenturista da realização da Amortização Extraordinária Facultativa. Esta notificação deverá conter as seguintes informações: (i) data da realização da Amortização Extraordinária Facultativa e (ii) valor a ser amortizado em razão da Amortização Extraordinária Facultativa.

4.14.2 O pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser realizado pela Companhia na Conta Centralizadora.

4.15. Resgate Antecipado Facultativo: As Debêntures poderão, a critério da Companhia, ser totalmente resgatadas (sendo vedado o resgate parcial), após o 12º (décimo segundo) mês da primeira integralização, desde que a Companhia: (a) comunique à Securitizadora com prazo de 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data da realização do resgate antecipado, conforme o caso; (b) pague o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido (i) da Remuneração desde a última Data de Pagamento da Remuneração até a data do efetivo resgate antecipado, e (ii) do prêmio incidente sobre o valor resgatado correspondente a 2% (dois por cento) após o 2º ano; 1% (um por cento) após o 3º ano e 0,5% (cinco décimos por cento) após o 4º ano, sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ("Prêmio"); e (c) referido resgate sempre deverá ocorrer numa Data de Amortização.

4.15.1. Não obstante o disposto no item 4.15 acima, a Companhia poderá realizar o resgate total antecipado das Debêntures a qualquer momento após o 5º ano da primeira integralização, sem qualquer penalidade ou pagamento de Prêmio, desde que seja assegurado aos titulares dos CRI à época a opção, mas não a obrigação, de subscrever eventual operação futura de CRI envolvendo créditos imobiliários originados pela Companhia ou pelas SPE, observando a mesma remuneração praticada nesta Emissão e,

por consequência, aos titulares dos CRI à época.

4.16. Local de Pagamento: Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação serão realizados pela Companhia mediante depósito na Conta Centralizadora.

4.17. Prorrogação dos Prazos: Para os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, considera-se dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo, ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil (“Dia Útil” e, no plural, “Dias Úteis”).

4.17.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, inclusive pela Debenturista, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se na data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.18. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Companhia à Debenturista, nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, atraso, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento da Remuneração das Debêntures, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), e (ii) 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, além das despesas incorridas para cobrança (em conjunto, “Encargos Moratórios”).

4.19. Decadência dos Direitos aos Acréscimos: O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Companhia, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado enviado pela Companhia à Debenturista com cópia para o agente fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

4.20. Forma de Subscrição e Integralização: As Debêntures serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, contada desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures, e após a Companhia ter manifestado à Debenturista, com mínimo

de 30 (trinta) dias de antecedência, acerca de sua intenção em ter as Debêntures integralizadas.

4.20.1. Não obstante o disposto no item 4.20 acima, os valores decorrentes das integralizações das Debêntures deverão ser destinados conforme estabelecido no item 3.5 acima.

4.20.2. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista mediante a formalização da presente Escritura de Emissão de Debêntures e a assinatura do Boletim de Subscrição, nos termos da minuta constante do Anexo VIII a esta Escritura de Emissão de Debêntures (“Boletim de Subscrição”), sendo certo que as Debêntures serão integralizadas à vista em moeda corrente nacional, na medida em que os CRI forem integralizados.

4.20.3. As Debêntures que não forem integralizadas após o encerramento da Oferta dos CRI serão canceladas pela Companhia, independentemente de decisão dos titulares dos CRI, devendo essa Escritura de Emissão de Debêntures ser aditada após o encerramento da Oferta dos CRI.

4.20.4. Para fins de clareza, fica estabelecido que as obrigações de pagamento da Companhia, de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado, de Remuneração, e de demais encargos previstos nessa Escritura de Emissão de Debêntures, aplicar-se-ão sempre em relação às Debêntures integralizadas.

4.20.5. Fica desde já acordado que (i) o valor da integralização das Debêntures na Primeira Data de Integralização dos CRI será de, no máximo, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); (ii) qualquer integralização posterior observará o teto mensal de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), observado que tal valor poderá ser aumentado mediante solicitação da Companhia com mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência e mediante aprovação da Securitizadora.

4.20.6. Fica desde já acordado que expressamente para o caso em que a Companhia não demande a integralização total dos valores subscritos pela Debenturista, não haverá qualquer tipo de penalidade referente aos valores subscritos e não integralizados.

4.20.7. A integralização das Debêntures encontra-se condicionada ao atendimento das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes”), as quais deverão ser cumpridas, em sua integralidade (condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil):

- (a) assinatura e obtenção de todas as aprovações societárias necessárias para a assinatura dos Documentos da Operação e concretização da presente operação;
- (b) não ocorrência de qualquer inadimplemento das obrigações da Companhia, da PEP e das SPEs nos Documentos da Operação, caso fortuito ou força maior que inviabilize ou possa inviabilizar, a critério da Debenturista, a presente operação;
- (c) registro da Oferta Restrita dos CRI na B3;
- (d) arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCEPAR, conforme disposto no artigo 62, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;
- (e) liquidação financeira da Oferta Restrita, mediante subscrição e integralização, pelo(s) investidor(es) dos CRI;
- (f) não imposição de existência pela B3, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível;
- (g) não seja verificado qualquer Evento de Vencimento Antecipado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (h) conclusão de auditoria jurídico-financeira a ser realizada pela Securitizadora na Companhia, nas SPE, na PEP e nos Fiadores, e nos Empreendimentos Imobiliários, de forma satisfatória à Securitizadora; e
- (i) Exclusivamente com relação as integralizações que ocorrerem após a primeira integralização das debêntures, verificação de Gatilho de Sobregarantia igual ou superior a 120% (cento e vinte por cento).

4.21. Repactuação: Poderá haver repactuação das Debêntures.

4.22. Publicidade: Todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Securitizadora, deverão ser obrigatoriamente comunicados à Securitizadora mediante o envio de e-mail ou correspondência por escrito na forma do item 10.1 abaixo.

4.23. Comprovação de Titularidade das Debêntures: Para todos os fins de direito, a titularidade das

Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas. A Companhia obriga-se a promover a inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis a contar da subscrição das Debêntures pela Debenturista. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita no presente item, a Companhia deverá, dentro do prazo acima mencionado, apresentar à Debenturista cópia autenticada da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas que contenha a inscrição da Securitizadora como detentora da totalidade das Debêntures e ao agente fiduciário dos CRI via eletrônica (*PDF*) da respectiva página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas que contenha a inscrição da Debenturista como detentora da totalidade das Debêntures.

4.24. Liquidez e Estabilização: Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

CLÁUSULA QUINTA – VENCIMENTO ANTECIPADO

5.1. Vencimento Antecipado: Observados os procedimentos descritos nos itens 5.1.1 e 5.1.2 abaixo, a Securitizadora poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures e exigir o pagamento pela Companhia do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo pagamento, na ocorrência de uma ou mais das seguintes hipóteses (“Evento de Vencimento Antecipado”):

- (a) Caso a Companhia, as SPE, a PEP, as Novas Sociedades e/ou os Fiadores ingressem com pedido de falência, de recuperação judicial ou extrajudicial, ou em caso de insolvência;
- (b) Falta de cumprimento, no prazo e forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, contraída no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures não sanadas em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Debenturista;
- (c) Cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de alteração ou reorganização societária envolvendo a Companhia, as SPEs e/ou as Novas Sociedades, exceto se tal alteração ou reorganização não acarrete a transferência do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Companhia, das SPEs e/ou das Novas Sociedades, sem anuência prévia da Securitizadora, sem prejuízo do

disposto no artigo 231 “caput” e parágrafo 1º da Lei das Sociedades por Ações, no caso da incorporação, fusão ou cisão da Companhia;

- (d) Caso seja apurado o descumprimento, falsidade, imprecisão, incorreção ou omissão imputável à Companhia, às SPEs, à PEP às Novas Sociedades e/ou aos Fiadores em qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue relativo à Emissão;
- (e) Vencimento antecipado de qualquer contrato, cédula ou instrumento firmado com quaisquer instituições financeiras, da PEP da Companhia ou de qualquer de suas subsidiárias, controladas, incluindo as SPEs, as Novas Sociedades e os Fiadores, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
- (f) Contratação de novos empréstimos ou financiamentos pelas SPEs, pelas Novas Sociedades ou pela Companhia, observado que tal restrição não se aplica à dívidas contraídas no âmbito dos contratos comerciais não financeiros;
- (g) se as Garantias Reais não forem devidamente registradas e, conforme o caso, averbadas em até 90 (noventa) dias contados da Data de Emissão de Debêntures, segundo os dispositivos contratuais ou legais aplicáveis, observado que tais prazos poderão ser prorrogados nos termos do presente instrumento e do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia;
- (h) caso seja proferida decisão judicial transitada em julgado, não paga (ou em relação à qual não tenha sido fornecida garantia ao juízo) no prazo determinado na sentença condenatória contra a Companhia, PEP ou contra os Fiadores, qualquer das SPEs ou Novas Sociedades, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
- (i) se for protestado qualquer título de crédito, exceto se, no prazo legal, tiver sido validamente comprovado à Securitizadora que o(s) protesto(s) foi(ram): (i) cancelado(s) ou suspenso(s); (ii) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros; ou (iii) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo, individualmente, contra a Companhia ou contra qualquer de suas subsidiárias, controladas, incluindo a PEP, as SPEs e as Novas Sociedades, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);

- (j) não utilização dos recursos captados com esta Escritura de Emissão de Debêntures de acordo com a Destinação dos Recursos;
- (k) concessão de mútuos pelas SPEs ou pelas Novas Sociedades, de quaisquer valores e para quaisquer finalidades, exceto se tais mútuos forem concedidos entre SPEs ou as Novas Sociedades ou entre SPEs e/ou as Novas Sociedades e Companhia para consecução do objeto social da Companhia, das SPEs e/ou das Novas Sociedades, apenas se em conformidade com o disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (l) entrada de novos sócios nas SPEs ou nas Novas Sociedades mediante aumento de capital nas mesmas ou aquisição de participação detida pela Companhia, exceto se tais novos sócios (i) alienem fiduciariamente à Debenturista a totalidade das quotas das SPEs ou das Novas Sociedades de sua titularidade, (ii) tenham sido objeto de *due diligence* por escritório jurídico contratado pela Securitizadora que tenha demonstrado que tais sócios não tenham apresentado nenhuma condenação transitada em julgado referente à Legislação Anticorrupção (conforme definido na cláusula 7.1.(bb) abaixo); e (iii) que estejam em conformidade com as leis anticorrupção brasileiras ou de quaisquer outras aplicáveis sobre as suas atividades, em especial a Legislação Anticorrupção (conforme definido na cláusula 7.1.(bb) abaixo), conforme demonstrado em *due diligence* por escritório jurídico contratado pela Securitizadora antes da entrada dos novos sócios nas SPEs, sem prejuízo do disposto no item (c) acima;
- (m) no caso de qualquer inadimplemento material das obrigações não pecuniárias assumidas pelas SPEs, pelas Novas Sociedades, pelos Fiadores, pela PEP ou pela Companhia no âmbito dos Documentos da Operação, desde que tal inadimplemento possa vir a afetar as Garantias Reais, as Garantias Adicionais ou o fluxo de pagamento dos CRI;
- (n) com exceção aos valores devidos às imobiliárias decorrentes do pagamento do valor de entrada dos lotes (e que, de todo modo, já não deveriam ser depositados nas Contas Recebimento SPEs e Conta PEP por não integrarem os valores cedidos), caso comprovadamente as SPEs, a PEP ou as Novas Sociedades recebam, por mais de 3 (três) meses, de forma consecutiva ou alternada, os montantes devidos pelos Adquirentes CCVE ou pelos Futuros Adquirentes em razão de quaisquer CCVE ou CCVE em Garantia em contas diversas das Contas Recebimento SPEs e Conta PEP,

e tal evento não seja curado no prazo previsto nos Documentos da Operação após notificação da Debenturista;

- (o) caso seja constatado qualquer vício, invalidade ou ineficácia na constituição de quaisquer das Garantias Reais ou das Garantias Adicionais, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis da notificação enviada pela Securitizadora, observado que tal evento não será considerado um evento de vencimento antecipado caso o Gatilho de Sobregarantia (conforme definido abaixo) esteja acima de 120% (cento e vinte por cento); e

- (p) caso se verifique a falsidade de qualquer declaração emitida nos Documentos da Operação (“Declaração Viciada”), com advento de sentença transitada em julgado, relativa às leis anticorrupção brasileiras ou de quaisquer outras aplicáveis sobre as suas atividades, em especial a Lei Federal nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, a Lei Federal nº 8.429 de 2 de junho de 1992, Lei Federal nº 9.613 de 03 de março de 1998, Lei Federal nº 8.666 de 21 de junho de 1993 e da Lei Federal nº 2.848 de 07 de dezembro de 1940 (“Código Penal”) (“Legislação Anticorrupção”), e desde que a Companhia não tenha, em até 90 (noventa) dias contados da notificação da Debenturista realizado (i) a exclusão no Anexo I desta Escritura de Emissão de Debêntures do Empreendimento Imobiliário que esteja relacionado à Declaração Viciada; e (ii) a liberação da alienação fiduciária de quotas da SPE objeto de exclusão, bem como dos respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia, sem necessidade de aprovação dos titulares dos CRI, não podendo mais destinar recursos captados por meio da presente Emissão para o Empreendimento Imobiliário que esteja relacionado à Declaração Viciada. As Partes acordam que não será considerada uma hipótese de vencimento antecipado para fins da Cláusula 5.1 (p), eventual descumprimento do Gatilho de Sobregarantia abaixo de 120% em razão da exclusão no Anexo I do Empreendimento Imobiliário que esteja relacionado à Declaração Viciada;

5.1.1. Somente o evento descrito nas alíneas (a) e (b) do item 5.1. acima aciona o vencimento antecipado automático das Debêntures, sendo que, para as demais hipóteses, dependerá de aprovação dos titulares dos CRI mediante assembleia geral, nos termos dispostos no Termo de Securitização.

5.1.2. Tão logo tome ciência de qualquer um dos inadimplimentos descritos nas alíneas (c) a (p), a Debenturista deverá notificar a Companhia acerca do evento, para que a Companhia

cure ou conteste a ocorrência do evento. Caso o inadimplemento não seja curado no prazo de cura especificado no respectivo evento ou, na hipótese de ausência de prazo de cura específico, em 20 (vinte) Dias Úteis contados da notificação da Debenturista ou a Companhia não tenha apresentado neste período evidência de que o referido Evento de Vencimento Antecipado não ocorreu, a Debenturista deverá, se assim decidido pelos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, declarar o vencimento antecipado das Debêntures. Em caso de não obtenção de quórum de instalação ou de deliberação, em segunda convocação, deverá ser considerada a não ocorrência do vencimento antecipado.

5.1.3. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, a Companhia obriga-se a efetuar o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração e Data de Amortização, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, além do pagamento de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, em 30 (trinta) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Debenturista à Companhia. A Debenturista encaminhará tal notificação em até 1 (um) Dia Útil contado, no caso dos eventos dos itens (a) e (b), da data da tomada de ciência da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado, e no caso dos itens (c) a (p), da data em que a assembleia geral de titulares de CRI deliberar pela decretação do vencimento antecipado, nos termos desta Cláusula Quinta.

CLÁUSULA SEXTA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA COMPANHIA

6.1. Obrigações: Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Companhia obriga-se, ainda, a:

- (a) fornecer à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI:
 - (i) dentro do prazo estabelecido por legislação ou regulamentação vigente ou em até 3 (três) Dias Úteis após a data de sua efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro: (i) cópia de suas demonstrações financeiras completas e auditadas relativas ao respectivo exercício social encerrado;
 - (ii) dentro de 30 (trinta) Dias Úteis após sua realização, notificação da convocação de qualquer assembleia geral de acionistas, que seja relevante para a operação, e, prontamente, fornecer cópias de todas as atas de todas as

assembleias gerais de acionistas, bem como a data e ordem do dia da assembleia a se realizar;

- (iii) informações a respeito de qualquer dos eventos indicados no item 5.1 acima imediatamente após a sua ocorrência; e
 - (iv) semestralmente, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI e até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures, enviar os documentos previstos no item 3.5 e seguintes acima, que comprovam a utilização dos recursos captados de acordo com a Destinação dos Recursos, as quais também deverão ser encaminhadas ao agente fiduciário dos CRI.
- (b) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;
 - (c) arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Debêntures e dos CRI, incluindo, mas não se limitando: (i) a todos os custos relativos ao registro dos CRI na B3; (ii) ao registro e a publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura de Emissão de Debêntures, seus eventuais aditamentos, da AGE, e das Garantias Reais e Garantias Adicionais; (iii) com os recursos do patrimônio separado, as despesas com a Securitizadora, com a contratação dos prestadores de serviço contratados pela Debenturista em função da emissão dos CRI, tais como agente fiduciário dos CRI, advogados, custodiante, banco liquidante, escriturador, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário; e (iv) com os recursos do patrimônio separado, todas as demais despesas mencionadas no Termo de Securitização;
 - (d) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
 - (e) cumprir todas as determinações da CVM, com o envio de documentos e, ainda, prestando as informações que lhe forem solicitadas;
 - (f) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições

estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

- (g) notificar a Debenturista sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Companhia, bem como sobre a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos no item 5.1, em até 3 (três) Dias Úteis da data de conhecimento do evento;
- (h) manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pela Companhia;
- (i) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Companhia e/ou a ela atribuída nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou nos documentos da emissão dos CRI; e
- (j) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, no que for aplicável.

6.2. Obrigações Adicionais: A Companhia deverá fornecer relatórios mensais à Debenturista até o dia 10 (dez) do mês subsequente, ou primeiro Dia Útil subsequente, caso o dia 10 não seja Dia Útil, que conterão, as seguintes informações referentes às SPEs e/ou Novas Sociedades: (i) totalidade de compromissos/contratos de venda e compra celebrados (no mês e acumulado); (ii) totalidade de Distratos de compromissos/contratos de venda e compra celebrados (no mês e acumulado); (iii) totalidade de unidades em estoque; (iv) discriminação, por contrato celebrado dos montantes pagos no mês e dos montante eventualmente inadimplidos; (v) informações sobre renegociações; (vi) valor de venda líquido de prêmios e comissões, metragem de cada unidade comercializada no mês, e fluxo de recebimento contratado; (vii) proventos totais distribuídos pelas SPEs e/ou Novas Sociedades (no mês e acumulado) à Companhia; (viii) saldo de caixa das SPEs, PEP e/ou Novas Sociedades no início e final do período (“Relatórios Mensais”).

6.2.1. A Debenturista não será responsável pela verificação da veracidade, qualidade e/ou suficiência das informações previstas nos Relatórios Mensais, bem como não realizará qualquer verificação com base nos dados disponibilizados em tais Relatórios Mensais, exceto pela verificação da atualização da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em realação aos iten (i) e (ii) da Cláusula 6.2 acima.

6.2.2. A Debenturista poderá fornecer cópias dos Relatórios Mensais aos investidores dos

CRI e/ou ao agente fiduciário dos CRI, quando expressamente solicitado por estes, observado o disposto no item 11.14 abaixo.

6.3. Distribuição Mínima de Direitos Creditórios: A Companhia e PEP se obrigam a permitir, por meio de autorização irrevogável e irretroatável à Debenturista nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia, que as SPEs e PEP transfiram, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, a totalidade dos Recursos Livres, definidos a seguir, que vierem a receber, mediante movimentação das Contas Recebimento SPE e Conta PEP, realizada exclusivamente pela Securitizadora, diretamente na Conta Centralizadora. Entende-se como “Recursos Livres” os valores disponíveis após o pagamento das obrigações previstas na Cláusula 10.1 do Termo de Securitização.

6.3.1. Observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia, a Companhia, PEP e as SPEs concederão acesso à Debenturista para consulta e movimentação exclusiva da Conta Centralizadora e das Contas Recebimento SPE e Conta PEP, sendo certo que a Debenturista será responsável pela verificação do saldo das referidas contas corrente, pela movimentação, de forma exclusiva, de tais contas, e por confrontar tais informações com as demonstrações financeiras da Companhia, das SPEs e PEP, de forma que, caso encontre discrepâncias ao confrontar tais informações, após apresentado à Companhia e dada oportunidade de contraditório seguido da possibilidade de acerto de eventuais diferenças, poderá vir a ser acionado um Evento de Vencimento Antecipado.

CLÁUSULA SÉTIMA: DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA COMPANHIA E DO FIADOR

7.1. Declarações: A Companhia e os Fiadores, conforme aplicável, declaram e garantem à Debenturista, na data da assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures, que:

- (a) estão devidamente autorizados a celebrar esta Escritura de Emissão de Debêntures e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (b) a celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures, bem como a Emissão das Debêntures, não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Companhia, os Fiadores e/ou qualquer controlada da Companhia seja parte, nem irá resultar em: (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) criação de qualquer ônus ou

gravame sobre qualquer ativo ou bem da Companhia, exceto por aqueles já existentes na presente data; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

- (c) a celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Companhia, pelos Fiadores e/ou qualquer controlada da Companhia;
- (d) esta Escritura de Emissão de Debêntures e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Companhia e dos Fiadores, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;
- (e) as declarações, informações e fatos contidos nos Documentos da Operação em relação à Companhia, ao Fiadores e/ou a qualquer controlada da Companhia são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas;
- (f) as informações da Companhia e/ou qualquer controlada da Companhia relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Companhia e/ou qualquer controlada da Companhia e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;
- (g) a Companhia e os Fiadores estão cumprindo, em todos os seus aspectos relevantes, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e/ou qualquer controlada da Companhia;
- (h) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Companhia, dos Fiadores e/ou qualquer controlada da Companhia, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Companhia, comprometendo sua condição financeira ou a capacidade de adimplir com as obrigações contraídas no âmbito das Debêntures;
- (i) a Companhia é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

- (j) cada uma das SPEs foram devidamente constituídas e são sociedade limitada ou sociedade por ações, conforme o caso, existentes de acordo com as respectivas leis de suas respectivas jurisdições, com plenos poderes e autoridade para serem titulares e operarem suas propriedades e para conduzirem seus negócios;
- (k) esta Escritura de Emissão de Debêntures constitui, e cada documento a ser entregue nos termos da presente Escritura de Emissão de Debêntures constituirá, obrigação legal, válida, vinculante e exigível da Companhia e do Fiador, exequível de acordo com seus termos e condições, exceto que sua execução poderá estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral, e tal obrigação não esteja subordinada a qualquer outra dívida da Companhia, que não aquelas que gozem de preferência exclusivamente por força de qualquer exigência prevista em lei;
- (l) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Companhia e pelos Fiadores de suas obrigações nos termos da presente Escritura de Emissão de Debêntures, ou para a realização da Emissão, com exceção de aqueles já obtidos para esse fim;
- (m) o balanço patrimonial da Companhia e dos Fiadores datado de 31 de dezembro de 2020, bem como aos exercícios e trimestres à época encerrados, apresentam de maneira adequada a situação financeira da Companhia e do Fiadores nas aludidas datas e os resultados operacionais da Companhia e do Fiadores referentes aos períodos encerrados em tais datas. Tais informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos, e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação envolvendo a Companhia e dos Fiadores, fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Companhia;
- (n) a Companhia e os Fiadores estão em cumprimento das leis e regulamentos ambientais a eles aplicáveis, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Companhia e/ou pelos Fiadores ou para as quais a Companhia e/ou Fiadores possuam provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

- (o) a Companhia e os Fiadores têm todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, conforme necessárias para os fins dos Documentos da Operação, sendo que, até a presente data, a Companhia e os Fiadores não foram notificados acerca da revogação de qualquer delas ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer delas;
- (p) os representantes legais da Companhia e dos Fiadores, quando aplicável, que assinam esta Escritura de Emissão de Debêntures têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e os Fiadores pessoa física têm capacidade e poderes para assumir as obrigações ora estabelecidas;
- (q) não omitiram, ou omitirão nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Companhia e dos Fiadores;
- (r) a Companhia, os Fiadores e as SPEs, prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de acordo com o conhecimento da Companhia devem ser apresentadas, ou receberam dilação dos prazos para apresentação destas declarações; todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Companhia, por quaisquer de suas Controladas, ou, ainda, impostas a elas ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto os tributos ou encargos que estão sendo contestados de boa fé e por meio de procedimentos apropriados, iniciados e conduzidos com diligência e em relação aos quais existem reservas ou outras provisões apropriadas, exceto os tributos, encargos governamentais e outras contribuições cuja falta de pagamento não causaria um impacto adverso relevante;
- (s) manterão os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;
- (t) não omitiram ou omitirão nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de suas situações econômico-financeiras ou jurídicas sua em prejuízo dos titulares dos CRI;

- (u) observam a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que (i) não utilizem, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (ii) os trabalhadores da Companhia estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (iii) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (iv) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (v) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; (vi) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;
- (v) as SPEs não celebraram qualquer contrato de financiamento, empréstimo, mútuo, assim como não emitiram qualquer título de dívida;
- (w) a Companhia não possui filial juridicamente constituída ou inscrita em junta comercial;
- (x) a Companhia e os Fiadores possuem patrimônio para arcar com quaisquer demandas e pagar quaisquer valores, condenações, créditos e obrigações constituídas e/ou propostas contra si, contra as SPEs e PEP, e que possam vir a afetar a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Ações e/ou a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- (y) os Fiadores não se encontram nas hipóteses previstas na Instrução Normativa RFB nº 971, de 13 de novembro de 2009, da Receita Federal do Brasil, para cadastramento como CEI – Cadastro Específico do INSS;
- (z) os Fiadores estão em situação regular perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, não possuindo débitos ou quaisquer pendências perante o FGTS;
- (aa) cumprirão todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (bb) conduzem e sempre conduzirão suas atividades de forma ética e em conformidade com as leis anticorrupção brasileiras ou de quaisquer outras aplicáveis sobre as suas atividades, em especial a Lei Federal nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, a Lei Federal nº 8.429 de 2 de junho de 1992, Lei Federal nº 9.613 de 03 de março de 1998, Lei

Federal nº 8.666 de 21 de junho de 1993 e o Código Penal ("Legislação Anticorrupção");

- (cc) não praticaram qualquer ato que viole a Legislação Anticorrupção;
- (dd) não tem conhecimento sobre qualquer procedimento administrativo ou judicial, promovido por autoridade pública nacional ou estrangeira, que vise a apurar a violação da Legislação Anticorrupção por parte da Companhia e dos Fiadores;
- (ee) conservarão e manterão livros e registros financeiros precisos e detalhados em relação a esta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (ff) comunicarão a Debenturista, por escrito, a instauração de procedimento administrativo ou judicial, por autoridade nacional ou estrangeira, que vise a apurar a violação da Legislação Anticorrupção pela Companhia e os Fiadores; e
- (gg) certificarão periodicamente que cumprem com esta Cláusula sempre que solicitado.

CLÁUSULA OITAVA: GATILHO DE SOBREGARANTIA

8.1. Observado o disposto na cláusula 8.3.3, mensalmente, na Data de Amortização das Debêntures, será verificada pela Securitizadora a razão ("Gatilho de Sobregarantia") entre:

- A. o somatório do saldo devedor dos CCVEs em Garantia e dos Créditos Imobiliários CCVE, trazidos a valor presente (a1) à taxa de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano ou às respectivas taxas dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, o que for maior, levando em consideração: o desconto correspondente aos (a) Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia Inadimplidos ou Viciados (conforme abaixo definido); (b) os direitos creditórios cedidos fiduciariamente futuros cujas unidades não tenham sido vendidas à época da verificação (ou seja, lotes em estoque); e (c) os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia cujo índice financeiro, representado pela divisão do valor do saldo devedor do CCVE em Garantia pelo valor médio do CCVE, baseado no valor do metro quadrado das vendas dos últimos 6 (seis) meses ("Valor de Mercado") ("Loan-to-Value" ou "LTV"), seja superior a 100% (cem por cento) à época da verificação; e
- B. o saldo do valor nominal unitário atualizado dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

C. a memória de cálculo do Gatilho de Sobregarantia será enviada mensalmente ao Agente Fiduciário até o 5º (quinto) dia útil.

8.1.1. Serão considerados inadimplidos ou viciados (“Direitos Creditórios Inadimplidos ou Viciados”) os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia ou os Créditos Imobiliários CCVE:

- (a) cujas prestações não tenham sido pagas a partir do 91º (nonagésimo primeiro) dia a contar do respectivo vencimento;
- (b) que possuam existência de vícios ou defeitos na sua constituição ou formalização que extinga, no todo ou em parte, ou retarde a normal cobrança dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia ou dos Créditos Imobiliários CCVEs e/ou a execução de suas garantias, incluindo-se, mas não se limitando a, o não recolhimento das assinaturas de qualquer das partes dos CCVEs Presentes ou CCVEs em Garantia, e sempre quando tais vícios ou defeitos, não sejam, quando possível, sanados em até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Securitizadora a esse respeito;
- (c) com existência de débitos, ônus ou gravames sobre os Lotes (conforme termo definido no Termo de Securitização), com exceção da alienação fiduciária, conforme o caso, que extingam, no todo ou em parte, ou retardem a sua normal cobrança, exceto por eventuais dívidas de IPTU que não estejam sendo objeto de ação de execução;
- (d) caso a titularidade sobre os Créditos Imobiliários CCVEs ao tempo da celebração do Contrato de Cessão, ou, ainda, a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários CCVE, ou a Cessão de Créditos (conforme definida no Contrato de Cessão) venha, no todo ou em parte, ser questionada judicialmente, sob qualquer fundamento e em qualquer aspecto da legislação aplicável, e seja proferida decisão que, comprovadamente, obste, impeça ou cause qualquer tipo de constrição sobre a cobrança e/ou os pagamentos dos Créditos Imobiliários CCVE à Securitizadora, de modo a impactar negativamente no fluxo de pagamentos dos CRI, com exceção da hipótese de eventual atraso ou dificuldade de registro do Contrato de Cessão ou das Garantias nos cartórios competentes em razão de eventuais exigências dos respectivos cartórios, desde que devidamente comprovada e justificada pelas SPEs e PEP; ou

- (e) com exceção aos valores devidos às imobiliárias decorrentes do pagamento do valor de entrada dos lotes (e que, de todo modo, já não deveriam ser depositados nas Contas Recebimento SPEs e Conta PEP por não integrarem os valores cedidos), caso comprovadamente, por mais de 3 (três) meses, de forma consecutiva ou alternada, os montantes devidos pelos Adquirentes CCVE ou Futuros Adquirentes em razão de quaisquer CCVEs ou CCVEs em Garantia sejam recebidos em contas diversas das Contas Recebimento SPEs e Conta PEP, e tal evento não seja curado em 3 (três) Dias Úteis contados da notificação da Securitizadora.

8.2. Caso o Gatilho de Sobregarantia esteja acima de 120% (cento e vinte por cento), conforme informado pela Debenturista à Companhia e ao Agente Fiduciário, o excedente dos valores recebidos das SPEs, PEP e/ou das Novas Sociedades na Conta Centralizadora no respectivo Período de Arrecadação (conforme definido no Termo de Securitização) será, a critério exclusivo da Companhia (a) liberado à Companhia, sem prévia aprovação dos titulares dos CRI, na conta de livre movimentação a ser oportunamente informada; ou (b) utilizado para Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (com a consequente amortização extraordinária dos CRI pela Securitizadora), conforme itens 4.14, 4.14.1 e 4.14.2 desta Escritura de Emissão de Debêntures.

8.3. Caso o Gatilho de Sobregarantia esteja abaixo de 120% (cento e vinte por cento), ("Limite de Garantia"), a Companhia deverá (i) no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da respectiva notificação enviada pela Debenturista informando o desenquadramento, a seu critério, (a) ceder fiduciariamente à Debenturista novos direitos creditórios na forma do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia; ou (b) substituir os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia Inadimplidos ou Viciados. Caso a cessão fiduciária de novos direitos creditórios e a substituição não seja possível, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia, a Companhia deverá (ii) realizar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Debenturista, a Amortização Extraordinária Compulsória das Debêntures (com a consequente amortização extraordinária dos CRI pela Securitizadora), no montante proporcional necessário à recomposição do Limite de Garantia, conforme item 4.12 desta Escritura de Emissão de Debêntures.

8.3.1. Na hipótese prevista acima, os novos direitos creditórios poderão ser provenientes de outros empreendimentos imobiliários, de modo que a substituição e/ou a recomposição não abrangerão necessariamente direitos creditórios dos mesmos Empreendimentos Imobiliários a que estava vinculado o direito creditório substituído ou os demais direitos creditórios

cedidos em garantia, desde que (i) sejam da titularidade da Companhia ou de suas subsidiárias ou coligadas; (ii) atendam as Políticas de Concessão de Crédito da Companhia, descritas no Anexo IX desta Escritura de Emissão de Debêntures (“Políticas de Concessão de Crédito da Companhia”); e (iii) não possuam parcelas vencidas e não pagas (em aberto) com mais de 30 (trinta) dias à época da substituição/recomposição, observado que tal verificação será realizada pela Securitizadora por meio da disponibilização pela Companhia dos Relatórios Mensais.

8.3.2. Eventual recomposição do Limite de Garantia na forma dos itens 8.3 (a) e (b) acima ocorrerá mediante comunicação, com antecedência de 30 (trinta) dias aos titulares de CRI, à debenturista e ao Agente Fiduciário e posterior aditamento aos Contratos da Emissão., bem como de seus respectivos registros, os quais deverão ser realizados pela Companhia ou suas subsidiárias ou coligadas, nos termos do respectivo contrato, ficando dispensada a prévia realização de Assembleia Geral da Debenturista ou dos titulares dos CRI.

8.3.3. Até 20 de abril de 2023, o Gatilho de Sobregarantia não será aplicável, após essa data a verificação do Gatilho de Sobregarantia será realizada exclusivamente pela Debenturista, e se referirá ao mês imediatamente anterior à apuração. A Debenturista deverá informar a Companhia e o Agente Fiduciário o Gatilho de Sobregarantia e respectiva memória de cálculo apurado até o dia 15 (quinze) de cada mês.

CLÁUSULA NONA – ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

9.1. Nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, os titulares das Debêntures poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações (“Assembleia Geral de Titulares de Debêntures”).

9.2. A Assembleia Geral de Titulares de Debêntures poderá ser convocada: (i) pela Companhia; ou (ii) pelos titulares das Debêntures que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures.

9.3. A Assembleia Geral de Titulares de Debêntures se instalará, nos termos do parágrafo 3º do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, em primeira convocação, com a presença de titulares de Debêntures que representem metade, no mínimo, das debêntures em circulação, em segunda convocação, com qualquer número.

9.4. A presença dos representantes legais da Companhia é permitida, se assim autorizada pela Assembleia Geral de Titulares de Debêntures.

9.5. A presidência da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures caberá ao titular de Debêntures eleito na própria Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, por maioria de votos dos presentes.

9.6. Nas deliberações da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, as decisões da Securitizadora, no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos titulares dos CRI. Caso (i) a respectiva Assembleia Geral de Titulares dos CRI não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

9.7. Nas deliberações da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, a cada Debênture caberá um voto. As deliberações serão tomadas (a) em primeira convocação, por Titulares de Debêntures que representem a maioria das Debêntures em circulação; e (b) em segunda convocação, pela maioria dos presentes, observado que, enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais de Titulares de Debêntures.

9.8. As deliberações tomadas pelos Titulares de Debêntures, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Companhia.

9.9. Aplica-se às Assembleias Gerais de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

9.10. Enquanto as Debêntures pertencerem ao patrimônio separado dos CRI, ficará dispensada a convocação de Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, devendo a Securitizadora agir conforme deliberado pelos Titulares de CRI, em Assembleia Gerais de Titulares de CRI especialmente convocada para essa finalidade.

CLÁUSULA DÉCIMA – NOTIFICAÇÕES

10.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Companhia:

CARLOS FERNANDO MARAN

Rua Mateus Leme, 1940, Centro Cívico

Curitiba / PR, CEP 80.530-010

At.: Sr. Carlos Maran

Telefone: (41) 3091-5200

E-mail: carlos.maran@paysage.com.br

Para os Fiadores:

JACÓ MOACIR SCHREINER MARAN

Rua Mateus Leme, nº 1970, Centro Cívico,

Curitiba / PR, CEP 80530-010,

At.: Sr. Jacó Moacir Schreiner Maran

Telefone: (41) 3350-6012

e-mail: moacir.maran@consult.com.br

VALMIR SCHREINER MARAN

Rua Mateus Leme, nº 1970, Centro Cívico,

Curitiba / PR, CEP 80530-010,

At.: Sr. Valmir Schreiner Maran

Telefone: (41) 3350-6011

e-mail: Valmir.maran@consult.com.br

Para a Debenturista:

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.

Avenida Cândido de Abreu, 776, Conjuntos 401, 402 e 403 Centro Cívico

Curitiba/PR, CEP 80530-000

At.: Sr. José Augusto Roque

Telefone: (41) 3027-2040; (41) 99931-2040

E-mail: jose.roque@ethosgroup.com.br

Para o Agente Fiduciário dos CRIs:

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DTVM LTDA.

Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca

CEP 22.775-003, Rio de Janeiro/RJ

At.: Juarez Dias Costa

Tel.: (21) 2490-4305

E-mail: gdc@gdcdtvm.com.br

10.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas (i) sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, por telegrama ou por e-mail, nos endereços mencionados nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou (ii) por correio eletrônico, com confirmação eletrônica de recebimento, para os Investidores que assim optarem, devendo ser encaminhadas aos endereços eletrônicos que venham a ser oportunamente informados por tais Investidores. Cada parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

11.2. Custos de Registro: Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Companhia.

11.3. Anuência: Os Fiadores firmam a presente Escritura de Emissão de Debêntures anuindo integralmente com todos os seus termos e condições.

11.4. Irrevogabilidade: Esta Escritura de Emissão de Debêntures é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de Debêntures somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

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

11.6. Autorização: As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão de Debêntures poderá

ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, ou de digitação; (ii) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, da B3 S.A., Cartórios, Juntas Comerciais e/ou demais autoridades ou órgãos fiscalizadores; (iii) em razão de qualquer alteração nos Documentos da Operação já expressamente permitida nos referidos documentos; (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares do CRI; (v) quando a alteração já estiver prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures e seja decorrente do cumprimento da Política de Investimento da Companhia; (vi) houver necessidade de cancelamento das Debêntures não integralizadas na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para a subscrição e integralização dos CRI seja inferior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

11.7. Título Executivo Extrajudicial: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força desta Escritura de Emissão de Debêntures poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes, desde já, reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial, nos termos e para os efeitos do artigo 784, incisos I e II, do Código de Processo Civil.

11.8. Ajuste dos Créditos Imobiliários Remanescentes: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do patrimônio separado dos CRI, sobejarem Créditos Imobiliários ou existir qualquer valor no referido patrimônio separado, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Securitizadora diretamente à Companhia, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Securitizadora em conta corrente de titularidade da Companhia, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais desses rendimentos.

11.9. Regras de Interpretação: exceto se de outra forma aqui previsto, o presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações: (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (ii) as expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele; (iii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento; (iv) todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento; (v) os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas

para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (v) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (vi) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (vii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas, e em vigor; (viii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e (ix) adicionalmente, as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro, exceto se indicado neste instrumento de tal termo definido tem o significado e ele atribuído em qualquer dos Documentos da Operação.

11.10. Operação Estruturada: A presente Emissão é parte de uma operação estruturada, de forma que a presente Escritura de Emissão de Debêntures e todos os demais documentos a ela relacionados devem ser interpretados em conjunto e complementarmente, de modo que todos e quaisquer termos definidos utilizados nesta Escritura de Emissão de Debêntures que porventura não se encontrem definidos no presente instrumento terão o significado que lhe for imputado nos demais documentos relacionados aos CRI.

11.11. Prorrogações: As Partes concordam que, em razão da atual pandemia de Covid-19 que o País atravessa e que hoje limita, parcial ou totalmente, os serviços oferecidos por determinados autoridades, caso exista alguma restrição ou limitação de funcionamento de determinado órgão, autoridade, cartório e/ou junta comercial, as seguintes estipulações devem ser observadas:

- (i) os prazos para protocolo, registro, averbação e/ou arquivamento previstos neste instrumento serão contados a partir da data em que os serviços do respectivo órgão forem normalizados;
- (ii) caso a restrição impeça ou atrase o protocolo ou prenotação de determinado documento para fins de atendimento de alguma condição prevista neste instrumento para fins de integralização das Debêntures, incluindo, mas não apenas, condições precedentes, então apenas a celebração do respectivo documento será considerada como suficiente para atendimento da referida obrigação ou condição, conforme o caso;
- (iii) caso a referida restrição não impeça ou atrase o protocolo em si, mas apenas o consequente registro ou arquivamento do respectivo documento para fins de atendimento de alguma condição prevista neste instrumento para fins de

integralização das Debêntures, incluindo, mas não apenas, condições precedentes, então apenas o protocolo do respectivo documento será considerado como suficiente para atendimento da referida obrigação ou condição, conforme o caso.

11.11.1. Se houver conflito entre o quanto estipulado acima e qualquer outra disposição deste instrumento, prevalecerá o disposto neste item 11.11.

11.11.2. Sem prejuízo do acima regrado, a partir do momento em que a restrição deixar de existir, a Companhia deverá tomar todas as medidas necessárias para realização do respectivo protocolo ou obtenção do respectivo registro.

11.12. Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela, salvo as normas relacionadas à emissão de debêntures previstas na Lei das Sociedades por Ações e as regras de direito previstas na Instrução CVM nº 476.

11.13. Assinatura Digital ou Eletrônica: As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Medida Provisória nº 983, de 16 de junho de 2020, Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 (“Medida Provisória 2.200-2”), no Decreto nº 10.278, 18 de março de 2020, e ainda no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

11.14. Confidencialidade: Para cumprimento das obrigações especificadas nos Documentos da Operação, a Companhia poderá vir a fornecer à Securitizadora e/ou ao agente fiduciário dos CRI informações comerciais de propriedade exclusiva da Companhia. A Securitizadora reconhece e concorda que estas informações são de natureza estritamente confidencial e constituem

propriedade exclusiva da Companhia, e que tais informações não poderão ser divulgadas a terceiros pela Securitizadora, a qualquer tempo, exceto quando tal divulgação for (i) necessária para a consumação das obrigações previstas nos Documentos da Operação; (ii) exigida por uma autoridade governamental ou por dispositivo legal; (iii) autorizada pela Companhia; ou (iv) solicitada pelos investidores dos CRI, e estes desde já, se comprometam a não divulgar e a não utilizar quaisquer informações referentes à Companhia e seus respectivos negócios que tenham obtido como decorrência dos Documentos da Operação, exceto quando tais informações forem (a) de domínio público ou conhecidas ou desenvolvidas de maneira independente pela própria parte receptora; (b) exigidas por uma autoridade governamental ou por dispositivo legal; (c) necessárias para cumprir obrigação legal; ou (d) autorizadas pela Companhia.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – LEI APLICÁVEL E FORO

12.1. Lei Aplicável: Esta Escritura de Emissão de Debêntures é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

12.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, como o único competente para resolver quaisquer dúvidas ou controvérsias decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória nº 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

Curitiba - PR, 30 de setembro de 2021.

(Assinaturas seguem na próxima página.)

[REstante da página intencionalmente deixado em branco]

(Página de assinaturas 1/3 do Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversíveis em Ações, da 1ª Emissão da Ambiance Participações Societárias S.A., firmado em 30 de setembro de 2021.)

AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

[REstante da página intencionalmente deixado em branco]

(Página de assinaturas 2/3 do Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversíveis em Ações, da 1ª Emissão da Ambiente Participações Societárias S.A., firmado em 30 de setembro de 2021.)

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.

[REMANEÇA DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]

(Página de assinaturas 3/3 do Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversíveis em Ações, da 1ª Emissão da Ambiente Participações Societárias S.A., firmado em 30 de setembro de 2021)

FIADORES:

JACÓ MOACIR SCHREINER MARAN

VALMIR SCHREINER MARAN

INTERVENIENTES ANUENTES:

OLGA MARIA DAMBROS MARAN

MARLENE OLGA HINZ

Testemunha:

Testemunha:

Nome:

Nome:

RG:

RG:

CPF/ME:

CPF/ME:

[REstante da página intencionalmente deixado em branco]

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 1ª EMISSÃO DA AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

**ANEXO I
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

DENOMINAÇÃO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	PROPRIETÁRIOS
Paysage Privilège Condomínio Parque	Situado na Rua Silvano Candido da Silva Senior, nº 3065, Bairro Ponta Agúda, Blumenau-SC	45.437	Paysage Blumenau Incorporações Ltda.
Pilarzinho C e D	Situado no lado ímpar da Rua Domingos Antonio Moro, nº 783, Bairro Pilarzinho, Curitiba-PR	66.217 66.221	Paysage Condomínios Diferenciados Ltda., e Pep Investimentos e Participações S.A.
Paysage Essenza Condomínio	Situado na Avenida Paraná, Alto do Paraná, Umuarama-PR	35.652, 35.719, 35.721, 35.741, 35.745, 35.746, 35.751, 35.781, 35.782, 35.785, 35.786, 35.790, 35.810, 35.811, 35.822, 35.824, 35.870, 35.871	Paysage - IV Incorporações Ltda. (1%) Fws Empreendimentos e Participações Ltda (99%)
Paysage Vivendas do Bosque	Situado na Rua Theodoro Makiolka, Santa Candida, Curitiba - PR	95.025	Paysage Santa Cândida Investimentos Ltda.
Condomínio Le Village	Situado Avenida Pineville, Pinhais-PR	28.281	Pineville I - PSS - FM - Desenvolvimento Urbano S.A.
Terras Altas II	Situado na Rua Santa Madalena, 1681, Camboriú-SC	10.975, 21.067; 21.078; 21.114 e 21.169	Paysage Terras Altas – Camboriú S/A
Paysage Unique Condomínio	Situado na Avenida Paraná, Alto do Paraná, Umuarama-PR	36.184, 36.200, 36.203, 36.209, 36.221, 36.229, 36.230, 36.233, 36.272, 36.273, 36.279, 36.282, 36.300, 36.304 e 36.305	Paysage - IV Incorporações Ltda. (1%) Fws Empreendimentos e Participações Ltda (99%)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 1ª EMISSÃO DA AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

DENOMINAÇÃO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	PROPRIETÁRIOS
Escorsin Kloss	Situado no lugar denominado São Braz, Bairro Campo Comprido, Curitiba-PR	167.496 167.497	Silvestre Kloss e Irene Delourdes Kloss

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 1ª EMISSÃO DA AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

**ANEXO II
PREVISÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA EMISSÃO**

O cronograma apresentado nas tabelas abaixo não constitui obrigação da Companhia de utilização dos recursos nas proporções, valores ou datas aqui indicados.

EMPREENDIMENTO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	USO DOS RECURSOS	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DOS CRI (R\$ milhões)	% EM VALOR ESTIMADO DOS RECURSOS DOS CRI	PREVISÃO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	ORÇAMENTO PARA EXECUÇÃO DA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS, POR SEMESTRE						(a) ORÇAMENTO PARA EXECUÇÃO DA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS (R\$ milhões)	(b) VALORES JÁ GASTOS (R\$ milhões)	(c) VALORES A SEREM GASTOS [(a)-(b)] (R\$ milhões)	(d) VALORES EM FUNÇÃO DE OUTROS CRI EMITIDOS (R\$ milhões)	(e) ALOCAÇÃO DE RECURSOS DA PRESENTE EMISSÃO NA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS [(c)-(d)] (R\$ milhões)	(f) VALORES DA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS EM FUNÇÃO DOS CRI DA PRESENTE EMISSÃO (R\$ milhões)
							2º Semestre 2021	1º Semestre 2022	2º Semestre 2022	1º Semestre 2023	2º Semestre 2023	1º Semestre 2024						
Paysage Privilege Condomínio Parque	Situado na Rua Silvano Candido da Silva Senior, nº 3065, Bairro Ponta Agúda, Blumenau-SC	45.437	Desenvolvimento	R\$ 3,34	16,70%	Reembolso	-	-	-	-	-	-	R\$ 3,34	-	-	-	-	
Paysage Vivendas do Bosque	Situado na Rua Theodoro Makiolka, Santa Candida, Curitiba - PR	95.025	Desenvolvimento	R\$ 1,01	5,04%	Reembolso	-	-	-	-	-	-	R\$ 1,04	-	-	-	-	
Terras Altas II*	Situado na Rua Santa Madalena, 1681, Camboriú-SC	21.067; 21.078; 21.114 e 21.169	Desenvolvimento	R\$ 0,49	2,43%	Reembolso	-	-	-	-	-	-	R\$ 0,43	-	-	-	-	
Condomínio Le Village	Situado Avenida Pineville, Pinhais-PR	28.281	Desenvolvimento	R\$ 0,29	1,45%	Reembolso	-	-	-	-	-	-	R\$ 0,29	-	-	-	-	
Paysage Privilege Condomínio Parque	Situado na Rua Silvano Candido da Silva Senior, nº 3065, Bairro Ponta Agúda, Blumenau-SC	45.437	Desenvolvimento	R\$ 0,20	1,00%	Entre e data de Emissão e Data de Vencimento	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	R\$ 0,20	-	R\$ 0,20	-	R\$ 0,20	R\$ 0,20
Pilarzinho C e D	Situado no lado ímpar da Rua Domingos Antonio Moro, nº 783, Bairro Pilarzinho, Curitiba-PR	66.217 66.221	Desenvolvimento	R\$ 3,00	15,00%	Entre e data de Emissão e Data de Vencimento	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	R\$ 3,00	-	R\$ 3,00	-	R\$ 3,00	R\$ 3,00
Escorsin Kloss	Situado no lugar denominado São Braz, Bairro Campo Comprido, Curitiba-PR	167.496 167.497	Desenvolvimento	R\$ 7,88	39,39%	Entre e data de Emissão e Data de Vencimento	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	R\$ 6,83	-	R\$ 6,83	-	R\$ 6,83	R\$ 6,83
Paysage Essenza Condomínio	Situado na Avenida Paraná, Alto do Paraná, Umuarama-PR	35.652, 35.719, 35.721, 35.741,	Desenvolvimento	R\$ 0,20	1,00%	Entre e data de Emissão e Data de Vencimento	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	R\$ 0,20	-	R\$ 0,20	-	R\$ 0,20	R\$ 0,20

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 1ª EMISSÃO DA AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

EMPREENDIMENTO	ENDEREÇO	MATRÍCULA	USO DOS RECURSOS	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DOS CRI (R\$ milhões)	% EM VALOR ESTIMADO DOS RECURSOS DOS CRI	PREVISÃO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	ORÇAMENTO PARA EXECUÇÃO DA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS, POR SEMESTRE						(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
							2º Semestre 2021	1º Semestre 2022	2º Semestre 2022	1º Semestre 2023	2º Semestre 2023	1º Semestre 2024	ORÇAMENTO PARA EXECUÇÃO DA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS (R\$ milhões)	VALORES JÁ GASTOS (R\$ milhões)	VALORES A SEREM GASTOS [(a)-(b)] (R\$ milhões)	VALORES EM FUNÇÃO DE OUTROS CRI EMITIDOS (R\$ milhões)	ALOCAÇÃO DE RECURSOS DA PRESENTE EMISSÃO NA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS [(c)-(d)] (R\$ milhões)	VALORES DA OBRA OU AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS EM FUNÇÃO DOS CRI DA PRESENTE EMISSÃO (R\$ milhões)
		35.745, 35.746, 35.751, 35.781, 35.782, 35.785, 35.786, 35.790, 35.810, 35.811, 35.822, 35.824, 35.870, 35.871																
Paysage Unique Condomínio	Situado na Avenida Paraná, Alto do Paraná, Umuarama-PR	36.184, 36.200, 36.203, 36.209, 36.221, 36.229, 36.230, 36.233, 36.272, 36.273, 36.279, 36.282, 36.300, 36.304 e 36.305	Desenvolvimento	R\$ 0,20	1,00%	Entre e data de Emissão e Data de Vencimento	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	R\$ 0,20	-	R\$ 0,20	-	R\$ 0,20	R\$ 0,20
Paysage Vivendas do Bosque	Situado na Rua Theodoro Makiolka, Santa Candida, Curitiba - PR	95.025	Desenvolvimento	R\$ 0,20	1,00%	Entre e data de Emissão e Data de Vencimento	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	R\$ 0,20	-	R\$ 0,20	-	R\$ 0,20	R\$ 0,20
Condominio Le Village	Situado Avenida Pineville, Pinhais-PR	28.281	Desenvolvimento	R\$ 3,00	15,00%	Entre e data de Emissão e Data de Vencimento	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	R\$ 3,00	-	R\$ 3,00	-	R\$ 3,00	R\$ 3,00
Terras Altas II	Situado na Rua Santa Madalena, 1681, Camboriú-SC	10.975	Desenvolvimento	R\$ 0,20	1,00%	Entre e data de Emissão e Data de Vencimento	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	R\$ 0,20	-	R\$ 0,20	-	R\$ 0,20	R\$ 0,20

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 1ª EMISSÃO DA AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 1ª EMISSÃO DA AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

**ANEXO III
DESCRIÇÃO DAS SPEs**

	SOCIEDADE	CNPJ/ME
1.	BÄUME PARK BLUMENAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	18.111.693/0001-55
2.	PILARZINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	22.851.186/0001-25

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 1ª EMISSÃO DA AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

**ANEXO IV
MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

Ref.: Acompanhamento de destinação dos recursos da 1ª Emissão de Debêntures Privadas da Ambiance Participações Societárias S.A., lastro da 45ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Logos Companhia Securitizadora S.A. (“Securitizadora”)

AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A., sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Mateus Leme, n.º 1.970, Centro Cívico, CEP 80.530-010, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 20.768.536/0001-69, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como “Companhia”, em cumprimento ao disposto na Cláusula 3.5 e seguintes do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversíveis Em Ações, em 1 (Uma) Série, da 1ª Emissão da Ambiance Participações Societárias S.A.*” firmado pela Companhia, pela Securitizadora e pelos Fiadores, em 30 de setembro de 2021 (“Escritura de Emissão de Debêntures”), **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da integralização das debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais e documentos equivalentes anexos ao presente relatório, conforme previsto na Cláusula 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures:

Empreendimento	Valor Total aplicado no Empreendimento até o momento	Descrição das despesas incorridas

Curitiba - PR, [=] de setembro de 2021.

AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 1ª EMISSÃO DA AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

**ANEXO V
POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DA COMPANHIA**

A Companhia adota os seguintes critérios para política de aquisição de novos lotes com os recursos oriundos da Operação, sendo certo que não se aplicam restrições de aquisição em caso de utilização de recursos próprios:

- Região: Paraná, Santa Catarina e São Paulo (nenhum estado pode sozinho representar mais que 70% da somatória do valor de mercado dos estoques e carteiras de todas SPEs subsidiárias), sendo municípios cuja área de influência (raio de 30 km) seja de pelo menos 40.000 (quarenta mil) habitantes;
- Estágio de desenvolvimento do empreendimento: a partir da aprovação do empreendimento e registro das matrículas dos lotes no Cartório de Registro de Imóveis competente, em nome das SPEs subsidiárias da Companhia;
- Perfil dos lotes: Lotes em loteamentos abertos e condomínios fechados, classes B, C e D, com valor máximo de R\$360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais) por lote, sendo observada a seguinte concentração máxima por devedor:
 - Individualmente: 1,5% do valor do saldo devedor da Operação;
 - Soma dos 10 maiores devedores: 10% do valor do saldo devedor da Operação;
 - Soma dos 50 maiores devedores: 30% do valor do saldo devedor da Operação; e
- Ticket de investimento: até R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) por projeto, sendo no máximo 25% do valor de emissão da Operação.

* Quaisquer critérios diversos dos estabelecidos acima deverão ser aprovados previamente pela Securitizadora.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 1ª EMISSÃO DA AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

ANEXO VI

ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

[=] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 1ª EMISSÃO DA AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

Pelo presente instrumento particular, as partes:

AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A., sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Mateus Leme, n.º 1.970, Centro Cívico, CEP 80.530-010, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 20.768.536/0001-69, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como “Companhia”, e

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Ccidade 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, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como “Debenturista” ou “Securizadora”;

Na qualidade de fiadores:

JACÓ MOACIR SCHREINER MARAN, brasileiro, contador, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, portador da Carteira de Identidade RG nº 893.499-1 SESP/PR e inscrito no CPF/ME sob o nº 157.181.409-44, residente e domiciliado na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Carlos Gelenski, nº 71 – CS 47, CEP 82030-590; casado com **Olga Maria Dambros Maran**, brasileira, empresária, portadora da Carteira de Identidade RG nº 5.440.798-0 SESP/PR e inscrita no CPF/ME sob o nº 198.514.569-34, residente e domiciliada na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Carlos Gelenski, n.º 71 – CS 47, CEP 82030-590 (“Sr. Jacó”); e

VALMIR SCHREINER MARAN, brasileiro, advogado, casado sob o regime de comunhão universal de bens, portador da Carteira de Identidade RG nº 954.862-9 SESP/PR e inscrito no CPF/ME sob o nº 036.793.819-72, residente e domiciliado na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Evaldo Wendler, nº 90 – CS 36, São Lourenço, CEP 82200-180; casado com a **Marlene Olga Hinz Maran**,

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 1ª EMISSÃO DA AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

brasileira, portadora da Carteira de Identidade RG nº 998.664-2 SESP/PR e inscrita no CPF/ME sob o nº 169.652.569-15, residente e domiciliada na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Evaldo Wendler, nº 90 -CS 36, São Lourenço, CEP 82200-180 ("Sr. Valmir") e, em conjunto com o Sr. Jacó, denominados como "Fiadores";

Resolvem celebrar o presente "(=) Aditamento ao *Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversíveis em Ações, em 1 (uma) Série, da 1ª Emissão da Ambiance Participações Societárias S.A.*" ("Aditamento"), de acordo com os termos e condições abaixo redigidos.

Considerando que:

- (i) Em 30 de setembro de 2021, a Companhia celebrou o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversíveis em Ações, em 1 (uma) Séries, da 1ª Emissão da Ambiance Participações Societárias S.A.*" ("Escritura"), por meio do qual foram emitidas 20.000.000 (vinte milhões) de debêntures, não conversíveis em ações da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real e com garantia adicional fidejussória, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), perfazendo o montante total de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("Debêntures" e "Data de Emissão de Debêntures", respectivamente);
- (ii) Considerando o disposto na Cláusula 4.3.2 da Escritura, a Companhia resolve convolar a espécie das Debêntures para garantia real; e
- (iii) Conforme previsto nas cláusulas da Escritura, a matéria objeto deste Aditamento independem de qualquer deliberação societária adicional da Companhia o de Assembleia Geral de Debenturista ou assembleia geral de titulares de CRI.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - TERMOS DEFINIDOS

- 1.1. Os termos definidos e expressões adotadas neste Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuídos na Escritura.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 1ª EMISSÃO DA AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - ADITAMENTO

- 2.1. A Companhia resolve ratificar a convolação da espécie das Debêntures para garantia real, alterando os itens 4.3, 4.4.2, 4.4.3 e 4.4.4 da Escritura, as quais passaram a vigorar com a seguinte redação:

"4.3. Espécie: As Debêntures são da espécie com garantia real, por conta da constituição das seguintes garantias reais (i) Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs (abaixo definidas); (ii) da Alienação Fiduciária de Ações da Companhia; e (iii) da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia (abaixo definidas), devidamente registradas nos termos dos itens 4.4.2, 4.4.3 e 4.4.4 ("Garantias Reais"). Adicionalmente, as Debêntures contam com a garantia fidejussória outorgada pelos Fiadores, conforme previsto no item 4.4.1, abaixo.

(...)

4.4.2. Em até 30 (trinta) dias contados da data de emissão a Companhia deverá (i) registrar nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos localizados na cidade de Curitiba, estado do Paraná e na cidade da sede da sociedade o "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas", a ser celebrado entre a Companhia, a Securitizadora, Ambiance Participações Societárias S.A., e ainda, na qualidade de intervenientes anuentes, as SPEs, conforme abaixo definido ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), por meio do qual a Companhia alienará fiduciariamente a totalidade das quotas de sua titularidade e os respectivos direitos decorrentes dessas quotas de emissão das SPEs ("SPEs Quotas") e ("Alienação Fiduciária de Quotas"); e (ii) deverá arquivar, na respectiva Junta Comercial, as alterações dos Contratos Sociais das SPEs", conforme "Instrumento Particular Quotas, de maneira a refletir a constituição da alienação fiduciária sobre as quotas alienadas por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverá ser celebrado entre a Companhia, a Paysage, a Debenturista e ainda, na qualidade de intervenientes anuentes, as SPEs, celebração esta que deverá ocorrer em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures e antes da subscrição das Debêntures pela Debenturista e da primeira integralização das Debêntures ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs"). O prazo para conclusão do registro poderá ser prorrogado por igual período nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, observado o disposto no item 11.11 abaixo., ainda

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 1ª EMISSÃO DA AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

que as alterações aos contratos sociais da SPE refletindo a participação da Companhia nas SPE não tenham sido registradas nas respectivas juntas comerciais.

2.2. Em razão das alterações indicadas na Cláusula 2.1 acima, a Escritura passa a denominar-se "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures da Espécie Quirografária Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversíveis em Ações, em 1 (uma) Série, da 1ª Emissão da da Ambiance Participações Societárias S.A.*", sendo que todas as demais referências na Escritura à espécie quirografária das Debêntures serão modificadas para constar como "com garantia real", conforme versão consolidada que segue no Anexo A.

CLÁUSULA TERCEIRA - DECLARAÇÕES E RATIFICAÇÕES

3.1. As alterações feitas por meio deste Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem ainda válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstas na Escritura que não tenham sido expressamente alterados nos termos deste Aditamento.

CLÁUSULA QUARTA - REGISTRO

4.1. Este Aditamento, bem como as posteriores alterações à Escritura, será registrada na JUCEPAR e no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Curitiba, Paraná, de acordo com o artigo 62, inciso II, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, bem como nos termos da Cláusula 2.1.3 da Escritura.

CLÁUSULA QUINTA - DISPOSIÇÕES FINAIS

5.1. O presente Aditamento é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

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

5.3. Este Aditamento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, incisos I e II do Código de Processo Civil, e as obrigações aqui encerradas estão sujeitas a execuções específicas, de acordo com os artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 1ª EMISSÃO DA AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

5.4. Fica eleito o foro da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, como o único competente para resolver quaisquer dúvidas ou controvérsias decorrentes deste Aditamento.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firma o presente Aditamento em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Curitiba - PR, [=] de [=] de 20[=].

AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.

FIADORES:

JACÓ MOACIR SCHREINER MARAN

VALMIR SCHREINER MARAN

INTERVENIENTES ANUENTES:

OLGA MARIA DAMBROS MARAN

MARLENE OLGA HINZ

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 1ª EMISSÃO DA AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

Testemunha:

Testemunha:

Nome:

RG:

CPF/ME:

Nome:

RG:

CPF/ME:

Anexo A – versão consolidada da Escritura de Emissão

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 1ª EMISSÃO DA AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

ANEXO VII

DATAS DE AMORTIZAÇÃO E DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO

[SEGUEM NAS PÁGINAS SEGUINTEs]

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 1ª EMISSÃO DA AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

Evento	Data	Juros	Amortização
1	15/10/2021	Incorpora	0,0000%
2	15/11/2021	Sim	0,4560%
3	15/12/2021	Sim	0,3201%
4	15/01/2022	Sim	0,2098%
5	15/02/2022	Sim	0,1435%
6	15/03/2022	Sim	0,1118%
7	15/04/2022	Sim	0,1045%
8	15/05/2022	Sim	0,1026%
9	15/06/2022	Sim	0,1008%
10	15/07/2022	Sim	0,0989%
11	15/08/2022	Sim	0,0970%
12	15/09/2022	Sim	0,0951%
13	15/10/2022	Sim	0,0932%
14	15/11/2022	Sim	0,5165%
15	15/12/2022	Sim	0,5190%
16	15/01/2023	Sim	0,5216%
17	15/02/2023	Sim	0,5242%
18	15/03/2023	Sim	0,5269%
19	15/04/2023	Sim	0,5296%
20	15/05/2023	Sim	0,5333%
21	15/06/2023	Sim	0,5370%
22	15/07/2023	Sim	0,5408%
23	15/08/2023	Sim	0,5446%
24	15/09/2023	Sim	0,5486%
25	15/10/2023	Sim	0,5525%
26	15/11/2023	Sim	0,5566%
27	15/12/2023	Sim	0,5607%
28	15/01/2024	Sim	0,5649%
29	15/02/2024	Sim	0,5693%
30	15/03/2024	Sim	0,5739%
31	15/04/2024	Sim	0,5783%
32	15/05/2024	Sim	0,5827%
33	15/06/2024	Sim	0,5875%
34	15/07/2024	Sim	0,5923%
35	15/08/2024	Sim	0,5970%
36	15/09/2024	Sim	0,6020%
37	15/10/2024	Sim	0,6072%
38	15/11/2024	Sim	0,6121%
39	15/12/2024	Sim	0,6172%
40	15/01/2025	Sim	0,6223%
41	15/02/2025	Sim	0,6275%
42	15/03/2025	Sim	0,6329%
43	15/04/2025	Sim	0,6383%
44	15/05/2025	Sim	0,6438%
45	15/06/2025	Sim	0,6494%
46	15/07/2025	Sim	0,6551%
47	15/08/2025	Sim	0,6610%
48	15/09/2025	Sim	0,6669%
49	15/10/2025	Sim	0,6729%
50	15/11/2025	Sim	0,6791%
51	15/12/2025	Sim	0,6854%
52	15/01/2026	Sim	0,6918%
53	15/02/2026	Sim	0,6983%
54	15/03/2026	Sim	1,1929%
55	15/04/2026	Sim	1,2116%
56	15/05/2026	Sim	1,2309%
57	15/06/2026	Sim	1,2507%
58	15/07/2026	Sim	1,2712%
59	15/08/2026	Sim	1,2923%
60	15/09/2026	Sim	1,3140%

Evento	Data	Juros	Amortização
61	15/10/2026	Sim	1,3364%
62	15/11/2026	Sim	1,3596%
63	15/12/2026	Sim	1,3835%
64	15/01/2027	Sim	1,4082%
65	15/02/2027	Sim	1,4338%
66	15/03/2027	Sim	1,4602%
67	15/04/2027	Sim	1,4876%
68	15/05/2027	Sim	1,5159%
69	15/06/2027	Sim	1,5452%
70	15/07/2027	Sim	1,5756%
71	15/08/2027	Sim	1,6072%
72	15/09/2027	Sim	1,6399%
73	15/10/2027	Sim	1,6739%
74	15/11/2027	Sim	1,7092%
75	15/12/2027	Sim	1,7460%
76	15/01/2028	Sim	1,7842%
77	15/02/2028	Sim	1,8241%
78	15/03/2028	Sim	1,8656%
79	15/04/2028	Sim	1,9089%
80	15/05/2028	Sim	1,9541%
81	15/06/2028	Sim	2,0014%
82	15/07/2028	Sim	2,0508%
83	15/08/2028	Sim	2,1026%
84	15/09/2028	Sim	2,1569%
85	15/10/2028	Sim	2,2138%
86	15/11/2028	Sim	2,2737%
87	15/12/2028	Sim	2,3366%
88	15/01/2029	Sim	2,4029%
89	15/02/2029	Sim	2,4727%
90	15/03/2029	Sim	2,5465%
91	15/04/2029	Sim	2,6246%
92	15/05/2029	Sim	2,7072%
93	15/06/2029	Sim	2,7949%
94	15/07/2029	Sim	2,8881%
95	15/08/2029	Sim	2,9873%
96	15/09/2029	Sim	4,0563%
97	15/10/2029	Sim	4,2475%
98	15/11/2029	Sim	4,4567%
99	15/12/2029	Sim	4,6866%
100	15/01/2030	Sim	4,9403%
101	15/02/2030	Sim	5,2218%
102	15/03/2030	Sim	5,5358%
103	15/04/2030	Sim	5,8883%
104	15/05/2030	Sim	6,2868%
105	15/06/2030	Sim	6,7410%
106	15/07/2030	Sim	7,2633%
107	15/08/2030	Sim	7,8704%
108	15/09/2030	Sim	8,5846%
109	15/10/2030	Sim	9,4368%
110	15/11/2030	Sim	10,4716%
111	15/12/2030	Sim	11,7543%
112	15/01/2031	Sim	13,3862%
113	15/02/2031	Sim	15,5322%
114	15/03/2031	Sim	18,4805%
115	15/04/2031	Sim	22,7840%
116	15/05/2031	Sim	29,6559%
117	15/06/2031	Sim	42,3720%
118	15/07/2031	Sim	73,9009%
119	15/08/2031	Sim	100,0000%

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 1ª EMISSÃO DA AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

ANEXO VIII

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES

Data: 30/09/2021	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA 1ª EMISSÃO DA AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.	Nº DEB01
Via		

Para os fins deste boletim de de subscrição (“Boletim de Subscrição”), adotam-se as definições constantes no “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversíveis em Ações, em 1 (uma) Série, da 1ª Emissão da Ambiance Participações Societárias S.A.*”, celebrado em 30 de setembro de 2021 (“Escritura de Emissão de Debêntures”).

1. EMISSORA

Emissora	AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A. , sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Mateus Leme, n.º 1.970, Centro Cívico, CEP 80.530-010, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 20.768.536/0001-69
-----------------	---

2. FIADORES

Fiadores	JACÓ MOACIR SCHREINER MARAN , brasileiro, contador, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, portador da Carteira de Identidade RG nº 893.499-1 SESP/PR e inscrito no CPF/ME sob o nº 157.181.409-44, residente e domiciliado na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Carlos Gelenski, nº 71 – CS 47, CEP 82030-590; casado com Olga Maria Dambros Maran , brasileira, empresária, portadora da Carteira de Identidade RG nº 5.440.798-0 SESP/PR e inscrita no CPF/ME sob o nº 198.514.569-34, residente e domiciliada na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Carlos Gelenski, nº 71 – CS 47, CEP 82030-590; e VALMIR SCHREINER MARAN , brasileiro, advogado, casado sob o regime de comunhão universal de bens, portador da Carteira de Identidade RG nº 954.862-
-----------------	---

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 1ª EMISSÃO DA AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

	9 SESP/PR e inscrito no CPF/ME sob o nº 036.793.819-72, residente e domiciliado na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Evaldo Wendler, nº 90 – CS 36, São Lourenço, CEP 82200-180; casado com a Marlene Olga Hinz Maran , brasileira, portadora da Carteira de Identidade RG nº 998.664-2 SESP/PR e inscrita no CPF/ME sob o nº 169.652.569-15, residente e domiciliada na cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Evaldo Wendler, nº 90 -CS 36, São Lourenço, CEP 82200-180;
--	--

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Dados da Emissão		Série	Valor Nominal Unitário (R\$)	Valor Total da Emissão
Local: Curitiba - PR	<i>Data Emissão:</i> 15/09/2021 <i>Vencimento Final:</i> 15/08/2031	Emissão 1ª	1 (uma) Série R\$ 1,00 (um real)	R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais)

4. FORMA DE PAGAMENTO

Amortização:	Atualização Monetária: A partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures, até a integral liquidação das Debêntures, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”). Forma de Pagamento: Será amortizado mensalmente conforme datas especificadas no Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures.
Remuneração	Forma de Pagamento: A Remuneração será paga mensalmente, conforme datas especificadas no Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures.

5. DEBÊNTURES SUBSCRITAS

Debêntures Subscritas:	20.000.000 (vinte milhões) de Debêntures.
Valor Total Subscrito	R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).
Forma:	Escritural.
Forma de Integralização:	Conforme Cláusula da Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures subscritas por este Boletim de Subscrição serão integralizadas, na medida em que os CRI forem integralizados.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 1ª EMISSÃO DA AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

Condições Precedentes	<p>A integralização das Debêntures encontra-se condicionada ao atendimento das seguintes condições precedentes (“<u>Condições Precedentes</u>”), as quais deverão ser cumpridas, em sua integralidade (condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil):</p> <p>(j) assinatura e obtenção de todas as aprovações societárias necessárias para a assinatura dos Documentos da Operação e concretização da presente operação;</p> <p>(k) não ocorrência de qualquer inadimplemento das obrigações da Companhia e das SPEs e PEP nos Documentos da Operação, caso fortuito ou força maior que inviabilize ou possa inviabilizar, a critério da Debenturista, a presente operação;</p> <p>(l) registro da Oferta Restrita dos CRI na B3;</p> <p>(m) arquivamento da Escritura de Emissão de Debênture na JUCEPAR, conforme disposto no artigo 62, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;</p> <p>(n) liquidação financeira da Oferta Restrita, mediante subscrição e integralização, pelo(s) investidor(es) dos CRI;</p> <p>(o) não imposição de existência pela B3, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível;</p> <p>(p) não seja verificado qualquer Evento de Vencimento Antecipado nos termos da Escritura de Emissão de Debênture;</p> <p>(q) conclusão de auditoria jurídico-financeira a ser realizada pela Securitizadora na Companhia, nas SPE, e nos Fiadores, e nos Empreendimentos Imobiliários, de forma satisfatória à Securitizadora;</p> <p>(r) Exclusivamente com relação as integralizações que ocorrerem após a primeira integralização das debêntures, verificação de Gatilho de Sobregarantia igual ou superior a 120% (cento e vinte por cento); e</p>
Operação de Securitização	A emissão dessas Debêntures se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultara na emissão de certificados

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 1ª EMISSÃO DA AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

	de recebíveis imobiliários aos quais o crédito imobiliário resultante das Debêntures ("Crédito Imobiliário") será vinculado como lastro (" <u>Operação de Securitização</u> ") para emissão de certificados de recebíveis Imobiliários (" <u>CRI</u> ").
--	--

6. QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Denominação Social: LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ: 19.851.496/0001-35

Endereço: Avenida Candido de Abreu, Centro Cívico

Complemento: nº 776, Conjuntos 401, 402 e 403

CEP: 80530-000

Cidade: Curitiba

UF: Paraná

País: Brasil

7. ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

1. O Subscritor, neste ato, declara, em relação à 1ª Emissão de Debêntures da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversíveis em Ações, em 1 (uma) Série da Ambiance Participações Societárias S.A., em caráter irrevogável e irretratável, que está e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão.
2. As Debêntures que não venham a ser integralizadas até o encerramento da distribuição dos CRI serão automaticamente canceladas, conforme termos e condições previstos na Escritura de Emissão.

Curitiba - PR, 30 de setembro de 2021.

AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 1ª EMISSÃO DA AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

Testemunha:

Testemunha:

Nome:

RG:

CPF/ME

Nome:

RG:

CPF/ME

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 1ª EMISSÃO DA AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

**ANEXO IX
POLÍTICAS DE CONCESSÃO DE CRÉDITO DA COMPANHIA**

A Companhia adota os seguintes critérios para concessão de crédito:

Critérios de Análise

- a) Pesquisa de restrição cadastral (consulta SERASA) na data da venda;
 - i. Normalmente o cliente não poderá ter restrições nos órgãos protetores de crédito, mas em casos com restrições, o gerente responsável poderá aprovar ou não a venda;
- b) Será considerada na análise de crédito a renda bruta;
 - i. O comprometimento da renda bruta para pagamentos das parcelas não poderá exceder 30% (trinta por cento);
- c) O prazo de financiamento não poderá ultrapassar a idade de 75 anos do proponente;
 - i. Para propósito de esclarecimento, o prazo máximo de financiamento permitido é a diferença entre a idade do comprador e a idade limite para financiamento de 75 anos;
 - ii. Ex: Idade do comprador: 65 anos. Prazo máximo de financiamento: 75 - 65 = 10 anos (120 meses);
- d) Serão permitidos mais de 1 comprador para cada lote:
 - i. A capacidade de pagamento é composta pela soma da renda dos proponentes compradores, quer sejam cônjuges ou coobrigados;
- e) Um único comprador pode comprar no máximo 10 lotes com financiamento a longo prazo (observados os demais critérios de concessão de crédito estabelecidos nesse documento);
- f) Comprovação de renda dispensada para vendas com fluxo de até 12 meses (consulta SERASA mantida);
- g) Em caso de pessoas jurídicas, será analisada toda a documentação solicitada junto com seu histórico, além de avaliação da documentação dos sócios;
- h) Serão permitidas vendas através de procuração pública feita em tabelionato.
 - * Todos os proponentes buscando financiamento direto com a incorporadora devem ser submetidos aos critérios de análise estabelecidos nesse documento.

Condições de Financiamento

- a) Mínimo de 5% de entrada (até 6x fixas) + até 240x (IPCA mensal + 12% a.a. juros), Tabela PRICE ou SAC;
- b) ou conforme aprovado por escrito pelos administradores da Companhia ou das SPes.

Comprovação de Renda

- a) **Assalariados:**
 - i. Contracheque de remuneração mensal com prazo máximo de 3 meses; ou

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 1ª EMISSÃO DA AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

- caso a data de admissão seja menor do que 3 meses ou o comprador seja funcionário público, pode ser apresentado somente o último contracheque;
 - ii. Declaração de Imposto de Renda; ou
 - iii. Extratos bancários (90 dias); ou
 - iv. Caso seja constatado que o comprador não tenha renda suficiente para compra do lote, este poderá comprar mediante apresentação de fiador, que assinará um contrato particular de fiança em conjunto com o comprador e apresentará toda a documentação exigida para análise de crédito, obrigando-se ao pagamento do preço do negócio de forma solidária e sem benefício de ordem.
- b) **Aposentado e Pensionistas:**
 - i. Contracheque de remuneração mensal com prazo máximo de 3 meses; ou
 - ii. Declaração de Imposto de Renda; ou
- c) **Autônomos, Profissionais Liberais e Sócio de Empresas:**
 - i. Declaração de Imposto de Renda (com o protocolo de entrega do último exercício); ou
 - ii. Contrato de prestação de serviço; ou
 - iii. DECORE– assinado pelo contador com prazo máximo de 3 meses; ou
 - iv. Extratos bancários (90 dias).

*A renda será composta sempre por todos os compradores, caso haja mais de um. Também será considerada receita de aluguel para comprovação de renda.

Checklist de Documentação

Pessoa Física

- a) Documentos pessoais: Cópia de RG e CPF ou CNH não vencida;
- b) Comprovante Estado Civil;
 - i. Solteiro: Certidão de nascimento atualizada;
 - ii. Casado: Certidão de casamento atualizada;
- Os clientes que se casaram após 1977, cujo regime for COMUNHÃO TOTAL DE BENS ou SEPARAÇÃO TOTAL DE BENS, deverão apresentar a certidão de casamento AUTENTICADA e o pacto antenupcial registrado no Cartório de Registro de Imóveis, em forma de matrícula;
 - i. Separado, divorciado ou viúvo: certidão de casamento com averbação do estado civil;
 - ii. União estável: se o comprador tiver declaração de união estável feita em cartório, devemos considera-lo solteiro;
- c) Comprovante de residência em nome do proponente;
 - i. Conta de água, luz, telefone fixo, gás ou TV a cabo;
 - ii. Se o comprovante de residência estiver em nome de um terceiro, devemos ter uma declaração com firma reconhecida deste terceiro confirmando a residência no local;
 - iii. Cópia do comprovante de endereço de ser atualizado (90 dias);

Pessoa Jurídica

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 1ª EMISSÃO DA AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

- a) Contrato social e última alteração contratual consolidada;
- b) RG, CPF e comprovante de endereço dos sócios;
- c) Cartão de CNPJ impresso na internet;
- d) Certidão de Registro da Junta Comercial emitida nos últimos 30 dias;
- e) Relação de Faturamento dos últimos 12 meses;
- f) Balanço dos 2 últimos anos; e
- g) Balancete trimestral (se houver).

* Todas as cópias dos documentos listados acima devem ser autenticadas.

* Caso algum dos documentos listados acima não sejam solicitados pelo Registro de Imóveis competente para propósito do registro, tais documentos poderão ser dispensados pelas SPE.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 1ª EMISSÃO DA AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

ANEXO X

PLANILHA DE REEMBOLSO DE DESPESAS

PERÍODO	EMPREENHIMENTO	DESCRIÇÃO	MATRÍCULA	REGISTRO DE IMÓVEIS	VALOR (R\$)
out/2019	BAUME PARK BLUMENAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	REDE ELÉTRICA	45.437	1º Ofício de Registros de Imóveis de Blumenau-SC	1.000.154,20
nov/2019	BAUME PARK BLUMENAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	MUROS	45.437	1º Ofício de Registros de Imóveis de Blumenau-SC	98.115,00
nov-dez/2019	BAUME PARK BLUMENAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	ÁREA DE LAZER	45.437	1º Ofício de Registros de Imóveis de Blumenau-SC	2.001.009,53
abr-set/2020	BAUME PARK BLUMENAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	MOBILIÁRIO	45.437	1º Ofício de Registros de Imóveis de Blumenau-SC	234.247,33
nov/2019	BAUME PARK BLUMENAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	PROJETO	45.437	1º Ofício de Registros de Imóveis de Blumenau-SC	4.896,00
nov/2019	PAYSAGE SANTA CANDIDA INVESTIMENTOS LTDA	ÁREA DE LAZER - MATERIAL	95.025	Registro de Imóveis da 9ª Circunscrição de Curitiba-PR	2.585,00
mar/2020	PAYSAGE SANTA CANDIDA INVESTIMENTOS LTDA	CALÇADA RUA APOLONIO	95.025	Registro de Imóveis da 9ª Circunscrição de Curitiba-PR	20.920,60
dez/2019	PAYSAGE SANTA CANDIDA INVESTIMENTOS LTDA	CORTE DE ÁRVORE	95.025	Registro de Imóveis da 9ª Circunscrição de Curitiba-PR	3.172,50
out-dez/2019	PAYSAGE SANTA CANDIDA INVESTIMENTOS LTDA	TERRAPLANAGEM RUA APOLONIO	95.025	Registro de Imóveis da 9ª Circunscrição de Curitiba-PR	58.495,37
jan/2021	PAYSAGE SANTA CANDIDA INVESTIMENTOS LTDA	ÁREA DE LAZER - PÓS OBRA	95.025	Registro de Imóveis da 9ª Circunscrição de Curitiba-PR	8.000,00
jun-ago/2020	PAYSAGE SANTA CANDIDA INVESTIMENTOS LTDA	CERCA RUA APOLONIO	95.025	Registro de Imóveis da 9ª Circunscrição de Curitiba-PR	17.000,00
fev-jul/2020	PAYSAGE SANTA CANDIDA INVESTIMENTOS LTDA	FISCALIZAÇÃO DE OBRA*	95.025	Registro de Imóveis da 9ª Circunscrição de Curitiba-PR	144.609,66
out/2019 a set/2020	PAYSAGE SANTA CANDIDA INVESTIMENTOS LTDA	PAISAGISMO*	95.025	Registro de Imóveis da 9ª Circunscrição de Curitiba-PR	53.756,10
abr-ago/2020	PAYSAGE SANTA CANDIDA INVESTIMENTOS LTDA	PAISAGISMO RUA APOLONIO	95.025	Registro de Imóveis da 9ª Circunscrição de Curitiba-PR	57.533,45
jan-mar/2020	PAYSAGE SANTA CANDIDA INVESTIMENTOS LTDA	PAVIMENTAÇÃO RUA APOLONIO	95.025	Registro de Imóveis da 9ª Circunscrição de Curitiba-PR	282.003,69
abr/2020	PAYSAGE SANTA CANDIDA INVESTIMENTOS LTDA	PROJETO	95.025	Registro de Imóveis da 9ª Circunscrição de Curitiba-PR	24.618,33
out/2019 a mai/2020	PAYSAGE SANTA CANDIDA INVESTIMENTOS LTDA	REDE DRENAGEM RUA APOLONIO	95.025	Registro de Imóveis da 9ª Circunscrição de Curitiba-PR	330.371,50
jun/2020	PAYSAGE SANTA CANDIDA INVESTIMENTOS LTDA	SINALIZAÇÃO VIÁRIA	95.025	Registro de Imóveis da 9ª Circunscrição de Curitiba-PR	4.935,00
jul/2020	PAYSAGE TERRAS ALTAS CAMBORIU SA	REDE DRENAGEM	21.067; 21.078; 21.114 e 21.169	Ofício de Registro de Imóveis de Camboriú-SC	4.000,00

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM 1 (UMA) SÉRIE, DA 1ª EMISSÃO DA AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

PERÍODO	EMPREENHIMENTO	DESCRIÇÃO	MATRÍCULA	REGISTRO DE IMÓVEIS	VALOR (R\$)
out/2019	PAYSAGE TERRAS ALTAS CAMBORIU SA	CALÇADA	21.067; 21.078; 21.114 e 21.169	Ofício de Registro de Imóveis de Camboriú-SC	4.560,00
out/2019	PAYSAGE TERRAS ALTAS CAMBORIU SA	PAVIMENTAÇÃO	21.067; 21.078; 21.114 e 21.169	Ofício de Registro de Imóveis de Camboriú-SC	30.454,23
dez/2019	PAYSAGE TERRAS ALTAS CAMBORIU SA	PAISAGISMO*	21.067; 21.078; 21.114 e 21.169	Ofício de Registro de Imóveis de Camboriú-SC	6.536,80
out/2019	PAYSAGE TERRAS ALTAS CAMBORIU SA	REDE DRENAGEM - MATERIAL	21.067; 21.078; 21.114 e 21.169	Ofício de Registro de Imóveis de Camboriú-SC	6.460,70
dez/2019	PAYSAGE TERRAS ALTAS CAMBORIU SA	ALVARÁ	21.067; 21.078; 21.114 e 21.169	Ofício de Registro de Imóveis de Camboriú-SC	14.223,53
mai/2020	PAYSAGE TERRAS ALTAS CAMBORIU SA	ROÇADA	21.067; 21.078; 21.114 e 21.169	Ofício de Registro de Imóveis de Camboriú-SC	4.200,00
jun/2020	PAYSAGE TERRAS ALTAS CAMBORIU SA	SEGURANÇA DA OBRA	21.067; 21.078; 21.114 e 21.169	Ofício de Registro de Imóveis de Camboriú-SC	8.770,70
jul/2020	PAYSAGE TERRAS ALTAS CAMBORIU SA	CERCA	21.067; 21.078; 21.114 e 21.169	Ofício de Registro de Imóveis de Camboriú-SC	9.000,00
jul/2020	PAYSAGE TERRAS ALTAS CAMBORIU SA	TOPOGRAFIA	21.067; 21.078; 21.114 e 21.169	Ofício de Registro de Imóveis de Camboriú-SC	3.020,00
out/2019 a dez/2020	PAYSAGE TERRAS ALTAS CAMBORIU SA	DESMONTE DE ROCHA	21.067; 21.078; 21.114 e 21.169	Ofício de Registro de Imóveis de Camboriú-SC	330.290,00
out/2019 a dez/2020	PAYSAGE TERRAS ALTAS CAMBORIU SA	FISCALIZAÇÃO DE OBRA*	21.067; 21.078; 21.114 e 21.169	Ofício de Registro de Imóveis de Camboriú-SC	64.724,25
fev-abr/2021	PINEVILLE I - PSS - FM - DESENVOLVIMENTO URBANO SA	FUNDAÇÃO - MÃO DE OBRA	28.281	Registros de Imóveis de Pinhais-PR	55.000,00
jan-mar/2021	PINEVILLE I - PSS - FM - DESENVOLVIMENTO URBANO SA	FUNDAÇÃO – MATERIAL	28.281	Registros de Imóveis de Pinhais-PR	184.579,32
dez/2020 a abr/2021	PINEVILLE I - PSS - FM - DESENVOLVIMENTO URBANO SA	FISCALIZAÇÃO DE OBRA*	28.281	Registros de Imóveis de Pinhais-PR	36.081,87
set/20	PINEVILLE I - PSS - FM - DESENVOLVIMENTO URBANO SA	PROJETO	28.281	Registros de Imóveis de Pinhais-PR	3.300,00
fev-abr/2021	PINEVILLE I - PSS - FM - DESENVOLVIMENTO URBANO SA	TERRAPLANAGEM	28.281	Registros de Imóveis de Pinhais-PR	12.265,00

*Empresas com sócios ou acionistas ligados à Emissora.