

MULTSITE CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.
CNPJ/MF 11.491.821/0001-94
NIRE 3530064439-5

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 23 DE AGOSTO DE 2024

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Realizada aos 23 de agosto de 2024, às 10:00 horas, na sede social da **MULTSITE CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 11.491.821/0001-94, com sede na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, na Rua Vilaça, nº 374, 3º andar, sala 302, Centro, CEP 12.210-000 ("Assembleia" e "Companhia", respectivamente).
- 2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensadas as formalidades da convocação, tendo em vista a presença dos acionistas detentores da totalidade do capital social da Companhia ("Acionistas"), nos termos do artigo 124, § 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei 6.404"), que assinam o Livro de Presença de Acionistas da Companhia, nos termos do artigo 127 da referida lei.
- 3. MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Paulo Roberto Netto, e secretariados pelo Sr. Daniel Moreira Monteiro.
- 4. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:
 - (i)** a aprovação da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada da Companhia, no valor de R\$ 16.600.000,00 (dezesesseis milhões e seiscentos mil reais) ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), mediante a celebração do *Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, Para Colocação Privada da Multisite Construtora e Incorporadora S.A.* ("Escritura de Emissão" ou "Escritura") entre a Companhia, na qualidade de emissora das Debêntures, a **SIFRA SERVIÇOS DE CRÉDITO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, conjunto 21, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-904, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.260.999/0001-10 ("Agente de Garantias"), na qualidade de agente de garantias e representante dos titulares das Debêntures ("Debenturistas"), o Sr. **PAULO ROBERTO NETTO**, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com a Sra. Patricia de Azevedo Castro Tavares Netto (abaixo qualificada), empresário, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 011.904.498-62, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.853.296-6, residente e domiciliado na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, na Rua Afonso Cesade Siqueira, nº 106, apto. 1402 C, Vila Adyana, CEP 12.243-710 ("Fiador I"), o Sr. **DANIEL**

MOREIRA MONTEIRO, brasileiro, divorciado, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 278.360.648-83, portador da Cédula de Identidade RG nº 30.672.159, residente e domiciliado na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, na Rua Heitor Vieira Júnior, nº 191, apto. 122, Torre 1, Jardim Aquarius, CEP 12.246-013 (“Fiador II”), e o Sr. **CARLOS ROBERTO PAIVA MONTEIRO**, brasileiro, em união estável pelo regime da separação total de bens, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 165.349.210-49, portador da Cédula de Identidade RG nº 8.050.673.171, residente e domiciliado na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, na Avenida Yedo Martins, nº 151, Q AS L 17, Esplanada do Sol, CEP 12.244-820 (“Fiador III” e, quando em conjunto com o Fiador I e o Fiador II denominados, “Fiadores”), na qualidade de fiadores. As Debêntures terão as seguintes características e condições principais, sem prejuízo de serem detalhadas e reguladas na Escritura de Emissão:

- (a) Número da Emissão: A Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Companhia;
- (b) Número de Séries: A Emissão será realizada em série única;
- (c) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de R\$ 16.600.000,00 (dezesesseis milhões e seiscentos mil reais), na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”);
- (d) Colocação e Procedimento de Distribuição: As Debêntures serão objeto de colocação privada;
- (e) Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos com a Emissão, serão destinados pela Companhia na forma estabelecida na Cláusula 4.5. da Escritura de Emissão;
- (f) Data de Emissão: Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será 23 de agosto de 2024 (“Data de Emissão”);
- (g) Forma e Comprovação de Titularidade: As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição dos Debenturistas no Livro de Registro de Debêntures Nominativas;
- (h) Conversibilidade e Permutabilidade: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações da Companhia, nem permutáveis em ações de outras sociedades ou por outros valores mobiliários de qualquer natureza;
- (i) Espécie: As Debêntures serão da espécie com garantia real e com garantia adicional fidejussória;

(j) Prazo e Data de Vencimento: Debêntures terão prazo de 28 meses contados da Data de Emissão, vencendo, , em 31 de dezembro de 2026 ("Data de Vencimento");

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

(l) Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 16.600.000 (dezesesseis milhões e seiscentas mil) Debêntures;

(m) Subscrição: As Debêntures serão subscritas por meio da assinatura do boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo II da Escritura de Emissão ("Boletim de Subscrição");

(n) Prazo de Subscrição: As Debêntures serão subscritas na data da sua Emissão fora do âmbito da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), ou seja, mediante a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição;

(o) Preço de Subscrição: O preço de subscrição das Debêntures será correspondente (a) ao Valor Nominal Unitário, para as Debêntures integralizadas na primeira Data de Integralização (conforme abaixo definida), e (b) ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração (conforme definido abaixo), calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização, nas demais integralizações.

(p) Integralização: As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, a qualquer tempo, a partir da data de subscrição das Debêntures (cada uma, individualmente, "Data de Integralização"), após o cumprimento integral das Condições Precedentes (conforme definido na Escritura de Emissão);

(q) Garantias: As Debêntures contarão com as seguintes garantias:

(i) A fiança prestada pelos Fiadores, nos termos da Escritura de Emissão;

(ii) A alienação fiduciária do imóvel localizado na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, na Avenida Luiz Carlos Amancio Pereira, nº 8, Capão Grosso, CEP 12.248-686, objeto da matrícula nº 18.975, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP, onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário denominado "*Residencial Inês II*" ("Empreendimento Imobiliário" e "Alienação Fiduciária de Imóvel", respectivamente), nos termos da *Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças* a ser celebrada entre a Companhia, na qualidade de fiduciante, o Agente de Garantias, na qualidade de fiduciário, com a anuência dos Fiadores ("Escritura

de Alienação Fiduciária de Imóvel”);

(iii) A cessão fiduciária de todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos respectivos contratos/promessas de compra e venda, escritura de transferência e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada unidade pertencente ao Empreendimento Imobiliário, que são e serão celebrados entre a Companhia e os respectivos adquirentes das unidades (“Adquirentes”), celebrados e a serem celebrados, que englobam as unidades pertencentes ao Empreendimento Imobiliário (“Contratos de Direitos Creditórios”), que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas unidades, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos referidos Contratos de Direitos Creditórios, incluindo os direitos creditórios decorrentes de financiamentos, repasses, quitação pelos Adquirentes, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos (“Direitos Creditórios”), nos termos do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças* a ser celebrado pela Companhia, na qualidade de fiduciante, e pelo Agente de Garantias, na qualidade de fiduciário, com a anuência dos Fiadores (“Cessão Fiduciária” e “Contrato de Cessão Fiduciária”, respectivamente);

(r) Atualização Monetária: As Debêntures não terão seu Valor Nominal Unitário atualizado;

(iv) Remuneração das Debêntures: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos depósitos interbancários – DI de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 (conforme definido na Escritura de Emissão) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (spread) de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao mês, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”). A Remuneração será calculada na forma estabelecida na Escritura de Emissão;

(s) Pagamento da Remuneração: A Remuneração será paga mensalmente, nas datas previstas no cronograma de pagamentos constante do Anexo I da Escritura de Emissão (“Cronograma de Pagamentos”), em conformidade com a memória de cálculo a ser encaminhada pelo Agente de Garantias à Companhia nas respectivas datas de pagamentos e serão calculados até o último Dia Útil de cada mês;

(t) Amortização do Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário será amortizado, de forma obrigatória, na(s) data(s) prevista(s) no Cronograma de Pagamentos;

(u) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado. As Debêntures serão amortizadas extraordinariamente ou resgatadas antecipadamente, conforme o caso, nos termos da Cláusula 5.13. da Escritura de Emissão;

(v) Local e Horário de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão pagos pela Companhia aos Debenturistas na forma prevista na Cláusula 5.14. da Escritura de Emissão, nas datas de pagamento a serem informadas pelo Agente de Garantias;

(w) Depósito para Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado, tendo em vista tratar-se de uma emissão privada, razão pela qual a Emissão fica dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 dezembro de 1976;

(x) Inexigibilidade de Registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA"). A Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou perante a ANBIMA, uma vez que as Debêntures são objeto de colocação privada, sem qualquer intermediação ou esforço de venda realizado por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários perante investidores;

(y) Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e

(z) Demais Características da Emissão: As demais características da Emissão serão aquelas especificadas na Escritura de Emissão.

(ii) a aprovação da celebração, pela Companhia, da Escritura de Emissão que irá formalizar a emissão das Debêntures;

(iii) a aprovação da outorga e constituição, pela Companhia, em garantia das Debêntures, da Alienação Fiduciária de Imóvel;

- (iv) a aprovação da celebração da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, de modo a formalizar a Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (v) a aprovação da outorga e constituição, pela Companhia, em garantia das Debêntures, da Cessão Fiduciária;
- (vi) a aprovação da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária, de modo a formalizar a Cessão Fiduciária;
- (vii) a aprovação da celebração, pela Companhia, de quaisquer outros documentos necessários à implementação da Emissão; e
- (viii) a autorização à administração da Companhia para praticar todos e quaisquer atos relativos à implementação das deliberações a serem tomadas nos termos dos itens acima.


5. **DELIBERAÇÕES:** Foram aprovadas na íntegra, pelo Acionista todas as deliberações previstas na Ordem do Dia, ficando os diretores da Companhia expressamente autorizados a praticar todo e qualquer ato necessário para a efetivação das deliberações acima, incluindo, mas não se limitando, à celebração, em nome da Companhia, de todos e quaisquer documentos necessários às deliberações aprovadas, bem como de quaisquer aditamentos, termos, anuências e/ou notificações previstos ou necessários, e à adoção, junto a órgãos governamentais e entidades privadas, das providências que se fizerem necessárias à efetivação das medidas aprovadas nesta Assembleia.

6. **LEITURA E LAVRATURA DA ATA:** Nada mais havendo a ser tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a presente Assembleia, da qual se lavrou esta ata que, o Acionista autoriza a lavratura na forma sumária, nos termos do artigo 130, §1º, da Lei 6.404, que foi lida, aprovada e assinada por todos.

Certifico que a presente ata é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

São Paulo, 23de agosto de 2024.

MESA:

Assinado por:

E7043BAE11C948F...

PAULO ROBERTO NETTO
Presidente

DocuSigned by:

D29ED095D6BD4AC...

DANIEL MOREIRA MONTEIRO
Secretário

ACIONISTAS:

Assinado por:
Antônio Di Pasquale Neto
420DCA494C084EE...

**ADP DESENVOLVIMENTO DE
SOFTWARES E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Por: Antônio Di Pasquale Neto

DocuSigned by:
MELISSA Lyda Almandoz MENES
BF3C1690F51E460...

**CNBRA PATRIMONIAL E
PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Por: Melissa Lyda Almandoz Meneses

DocuSigned by:
DANIEL MOREIRA MONTEIRO
D29ED095D6BD4AC...

DANIEL MOREIRA MONTEIRO

Assinado por:
Paulo Roberto Netto
E7043BAE11C948F...

MF PARTICIPAÇÕES LTDA.

Por: Paulo Roberto Netto

Assinado por:
Saul Borges da Silva
557761A571B7412...

SAUL BORGES DA SILVA

Assinado por:
Carlos Roberto Paiva Monteiro
2670EFDAF13642E...

CRPM PARTICIPAÇÕES LTDA.

Por: Carlos Roberto Paiva Monteiro

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 7370BA65DADE447FBA2BD61D13FFABAA
 Assunto: Complete with Docusign: 4. Debêntures Multisite - AGE - ibs 2024.07.23
 Envelope fonte:
 Documentar páginas: 7
 Certificar páginas: 2
 Assinatura guiada: Ativado
 Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
 Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:
 IBS Advogados | Mercado de Capitais
 Rua Fidencio Ramos 160
 Cj 311
 São Paulo, BR-SP 04551010
 mercado.grupo1@ibsadv.com.br
 Endereço IP: 189.46.236.8

Rastreamento de registros

Status: Original
 23/08/2024 11:25:48

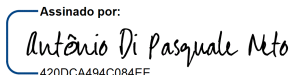
Portador: IBS Advogados | Mercado de Capitais
 mercado.grupo1@ibsadv.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Antônio Di Pasquale Neto
 adpasqualeneto@gmail.com
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma)

Assinatura

Assinado por:

 420DCA494C084EE...

Registro de hora e data

Enviado: 23/08/2024 11:29:24
 Reenviado: 23/08/2024 11:35:07
 Visualizado: 26/08/2024 12:18:32
 Assinado: 26/08/2024 12:20:12

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 191.57.27.30
 Assinado com o uso do celular

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
 Não oferecido através do DocuSign

Carlos Roberto Paiva Monteiro
 carlos.monteiro@cdmengenaria.com.br
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma)

Assinado por:

 2670EFD4F13642E...

Enviado: 23/08/2024 11:29:27
 Reenviado: 23/08/2024 11:35:08
 Visualizado: 26/08/2024 09:49:19
 Assinado: 26/08/2024 09:49:49

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 179.228.183.119

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
 Não oferecido através do DocuSign

DANIEL MOREIRA MONTEIRO
 daniel.monteiro@cdmengenaria.com.br
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma)

DocuSigned by:

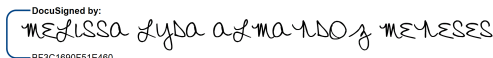
 D29ED095D6BD4AC...

Enviado: 23/08/2024 11:29:25
 Reenviado: 23/08/2024 11:35:08
 Visualizado: 26/08/2024 09:48:33
 Assinado: 26/08/2024 09:48:43

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 179.228.183.119

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
 Não oferecido através do DocuSign

MELISSA LYDA ALMANDOZ MENESES
 mel.almandoz@gmail.com
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma)

DocuSigned by:

 BF3C1690F51E460...

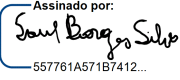
Enviado: 23/08/2024 11:29:25
 Reenviado: 23/08/2024 11:35:09
 Reenviado: 23/08/2024 11:55:10
 Visualizado: 26/08/2024 09:53:26
 Assinado: 26/08/2024 09:54:21

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 201.75.187.76
 Assinado com o uso do celular

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
 Não oferecido através do DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Paulo Roberto Netto paulornetto@multisiteconstrutora.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Assinado por:  E7043BAE11C948F... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.55.117.59	Enviado: 23/08/2024 11:29:26 Reenviado: 23/08/2024 11:35:09 Visualizado: 23/08/2024 15:42:27 Assinado: 25/08/2024 13:51:38

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
 Não oferecido através do DocuSign

Saul Borges Silva mapterra7@gmail.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Assinado por:  557761A571B7412... Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo Usando endereço IP: 177.76.164.53 Assinado com o uso do celular	Enviado: 23/08/2024 11:29:26 Reenviado: 23/08/2024 11:35:10 Visualizado: 26/08/2024 09:16:04 Assinado: 26/08/2024 09:33:59
---	--	---

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
 Não oferecido através do DocuSign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
----------------------------------	------------	-------------------------

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
------------------------------	--------	-------------------------

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
-----------------------------	--------	-------------------------

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
-----------------------------------	--------	-------------------------

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
---------------------------------	--------	-------------------------

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
------------------	--------	-------------------------

Richard Monsolin Wuelta richard.wuelta@osherinvestimentos.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 23/08/2024 11:29:26 Visualizado: 23/08/2024 11:44:51
--	----------------	--

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
 Não oferecido através do DocuSign

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
-------------------------------	--------	----------------------

Envelope enviado	Com hash/criptografado	23/08/2024 11:29:27
Envelope atualizado	Segurança verificada	23/08/2024 11:55:09
Entrega certificada	Segurança verificada	26/08/2024 09:16:04
Assinatura concluída	Segurança verificada	26/08/2024 09:33:59
Concluído	Segurança verificada	26/08/2024 12:20:12

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA MULTSITE CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

celebrado entre

MULTSITE CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

na qualidade de Emissora

**PAULO ROBERTO NETTO
DANIEL MOREIRA MONTEIRO
CARLOS ROBERTO PAIVA MONTEIRO**

na qualidade de Fiadores

e

SIFRA SERVIÇOS DE CRÉDITO LTDA.

na qualidade de Agente de Garantias

datado de 23 de agosto de 2024

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA MULTISITE CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

MULTISITE CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, na Rua Vilaça, nº 374, 3º andar, sala 302, Centro, CEP 12.210-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 11.491.821/0001-94, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“Junta Comercial”) sob o NIRE 3530064439-5, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Emissora”);

SIFRA SERVIÇOS DE CRÉDITO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, conjunto 21, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-904, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.260.999/0001-10, neste ato representada na forma do seu Contrato Social (“Agente de Garantias”), na qualidade de agente de garantias e representante dos titulares das Debêntures (conforme abaixo definido) (“Debenturistas”);

PAULO ROBERTO NETTO, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com a Sra. Patricia de Azevedo Castro Tavares Netto (abaixo qualificada), empresário, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob o nº 011.904.498-62, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.853.296-6, residente e domiciliado na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, na Rua Afonso Cesade Siqueira, nº 106, apto. 1402 C, Vila Adyana, CEP 12.243-710 (“Fiador I”);

DANIEL MOREIRA MONTEIRO, brasileiro, divorciado, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 278.360.648-83, portador da Cédula de Identidade RG nº 30.672.159, residente e domiciliado na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, na Rua Heitor Vieira Júnior, nº 191, apto. 122, Torre 1, Jardim Aquarius, CEP 12.246-013 (“Fiador II”); e

CARLOS ROBERTO PAIVA MONTEIRO, brasileiro, em união estável pelo regime da separação total de bens, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 165.349.210-49, portador da Cédula de Identidade RG nº 8.050.673.171, residente e domiciliado na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, na Avenida Yedo Martins, nº 151, Q AS L 17, Esplanada do Sol, CEP 12.244-820 (“Fiador III” e, quando em conjunto com o Fiador I e o Fiador II denominados, “Fiadores”).

(Emissora, Agente de Garantias e Fiadores adiante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

II – CONSIDERANDOS

- a)** a Emissora tem interesse em emitir debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real e fidejussória, nos termos deste *Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, Para Colocação Privada da Multisite Construtora e Incorporadora S.A.* ("Escritura" ou "Escritura de Emissão" e "Debêntures", respectivamente);
- b)** os recursos obtidos pela Emissora por meio da integralização das Debêntures serão destinados, pela Emissora, ao financiamento das obras do Empreendimento Imobiliário (conforme abaixo definido);
- c)** em cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), serão constituídas as Garantias (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula Sétima abaixo;
- d)** as Partes têm ciência de que a presente Emissão (conforme abaixo definido) possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação (conforme abaixo definido); e
- e)** as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes na melhor forma de direito, firmar a presente Escritura de Emissão, conforme as características descritas acima, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

1. AUTORIZAÇÕES

1.1. Autorizações. A celebração da presente Escritura de Emissão, bem como os seus termos e condições, foram devidamente autorizados e aprovados nas deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 23 de agosto de 2024 ("AGE"), por meio da qual se aprovou a presente Emissão, bem como suas condições, a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Cessão Fiduciária (conforme abaixo definidos) e a celebração de todos os documentos necessários à concretização da Emissão pela Emissora, conforme o disposto no artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações").

2. CONDIÇÕES PRECEDENTES

2.1. Condições Precedentes. A primeira integralização das Debêntures está condicionada ao atendimento integral e cumulativo das seguintes condições ("Condições Precedentes"):

- (i)** perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua lavratura e/ou assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação da suficiência dos poderes dos representantes e a existência das aprovações societárias necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, considerando que os documentos serão assinados na forma digital;
- (ii)** arquivamento da ata de AGE na Junta Comercial;
- (iii)** publicação da ata de AGE nos termos da Lei das Sociedade por Ações;
- (iv)** conclusão da opinião legal a ser emitida pelo assessor legal da Emissão;
- (v)** recebimento de relatório de auditoria jurídica (*due diligence*), incluindo, mas não se limitando, a auditoria jurídica da Emissora, dos Fiadores, da cônjuge do Fiador I, bem como do Imóvel e seus respectivos antecessores, de forma satisfatória a exclusivo critério dos Debenturistas;
- (vi)** registro desta Escritura de Emissão no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo ("Cartório");
- (vii)** registro do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido) no Cartório;
- (viii)** prenotação da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel no cartório de registro de imóveis competente;
- (ix)** promoção da inscrição dos Debenturistas no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora ("Livro de Registro de Debêntures Nominativas"); e
- (x)** não ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo).

2.2. Condição Resolutiva. Caso após o prazo de 60 (sessenta) dias não tenha ocorrido o pleno atendimento das Condições Precedentes e caso não tenha ocorrido a prorrogação do prazo para seu atendimento pela totalidade dos subscritores de Debêntures, a critério exclusivo destes, os negócios jurídicos avançados na presente Escritura de Emissão restarão automaticamente resolvidos, nos

termos do artigo 127 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), não produzindo quaisquer efeitos entre as Partes.

3. REQUISITOS

3.1. Arquivamento e Publicação da Ata da AGE. A ata da AGE será devidamente arquivada pela Emissora na Junta Comercial, de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, publicada na Central de Balanços do Sistema Público de Escrituração Digital - SPED, de acordo com o disposto no artigo 294 da Lei das Sociedades por Ações, e da Portaria do Ministério da Economia nº 12.071, de 07 de outubro de 2021.

3.1.1. Os atos societários da Emissora que eventualmente venham a ser realizados no âmbito da presente Emissão, após o registro desta Escritura, serão igualmente arquivados na Junta Comercial e publicados pela Emissora na Central de Balanços do Sistema Público de Escrituração Digital - SPED, conforme legislação em vigor.

3.1.2. A Emissora compromete-se a, às suas expensas, em até 05 (Cinco) Dias Úteis contados da assinatura da ata da AGE, protocolar a AGE na Junta Comercial, bem como enviar ao Agente de Garantias, 1 (uma) via eletrônica (PDF) do ato societário registrado em até 15 (Quinze) Dias Úteis contados da assinatura da ata.

3.2. Arquivamento e Registro da Escritura na Junta Comercial. A presente Escritura e seus eventuais aditamentos serão registrados na Junta Comercial, pela Emissora, de acordo com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.

3.2.1. A Emissora compromete-se a, às suas expensas, em até 05 (Cinco) Dias Úteis contados da assinatura da presente Escritura ou de seus eventuais aditamentos, realizar o protocolo da presente Escritura e de seus eventuais aditamentos na Junta Comercial, bem como enviar ao Agente de Garantias, 1 (uma) via eletrônica (PDF) do instrumento registrado em até 15 (Quinze) Dias Úteis contados da data de assinatura desta Escritura ou de seus eventuais aditamentos.

3.3. Arquivamento desta Escritura no Cartório de Registro de Títulos e Documentos. Em virtude da constituição da Fiança (conforme abaixo definido), a Emissora se obriga, às suas expensas, a (i) providenciar o registro desta Escritura e de seus eventuais aditamentos perante o Cartório, no prazo de até 15 (Quinze) Dias Úteis da data da sua assinatura e (ii) encaminhar ao Agente de Garantias 1 (uma) via eletrônica (PDF) desta Escritura e de eventuais aditamentos devidamente registrados no Cartório em até 15 (Quinze) Dias Úteis contados da data de assinatura do instrumento.

3.4. Depósito para Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado, tendo em vista tratar-se de uma emissão

privada, razão pela qual a Emissão fica dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 dezembro de 1976.

3.5. Inexigibilidade de Registro na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais (“ANBIMA”). A Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou perante a ANBIMA, uma vez que as Debêntures são objeto de colocação privada, sem qualquer intermediação ou esforço de venda realizado por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários perante investidores.

4. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

4.1. Objeto Social da Emissora

4.1.1. O objeto social da Emissora é a compra e venda de imóveis, a incorporação imobiliária e a construção de imóveis destinados à venda, sendo que qualquer das operações será com imóveis próprios.

4.2. Número da Emissão

4.2.1. Esta é a 1ª (primeira) emissão de Debêntures da Emissora (“Emissão”).

4.3. Número de Séries

4.3.1. A Emissão será realizada em série única.

4.4. Valor Total da Emissão

4.4.1. O valor total da Emissão é de R\$ 16.600.000,00 (dezesesseis milhões e seiscentos mil reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) (“Valor Total da Emissão”).

4.5. Destinação de Recursos

4.5.1. A Emissora compromete-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos captados por meio da Emissão, observado o disposto na Cláusula Quinta abaixo, até a Data do Vencimento, única e exclusivamente para financiar a construção e o desenvolvimento do empreendimento imobiliário denominado “*Residencial Inês II*”, em desenvolvimento no imóvel localizado na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, na Avenida Luiz Carlos Amancio Pereira, Capão Grosso, CEP 12.248-686, objeto da matrícula nº 18.975, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP (“Empreendimento Imobiliário” e “Imóvel”, respectivamente), conforme cronograma físico-financeiro das obras do referido empreendimento constante no Anexo IV desta Escritura de Emissão (“Cronograma Físico-Financeiro”).

4.6. Liberação dos Recursos

4.6.1. Uma vez cumpridas as Condições Precedentes, a totalidade dos recursos captados com as integralizações das Debêntures serão liberados para a Emissora, em 16 (dezesesseis) tranches, da seguinte forma:

(i) a 1ª (primeira) liberação de recursos, exclusivamente, será feita de forma antecipada, no valor de R\$ 3.167.820,00 (três milhões, cento e sessenta e sete mil e oitocentos e vinte reais), correspondente ao custo de construção incluindo benefícios e despesas indiretas ("BDI") previstos para o período que compreende os meses de junho, julho e agosto de 2024, conforme previsto no Cronograma Físico-Financeiro, já adicionado a este montante os custos estimados com consultoria, assessoria jurídica e validação de orçamento relacionados à estruturação das Debêntures ("Primeira Liberação");

(ii) as liberações de recursos subsequentes ficam condicionadas à comprovação pela Emissora do registro da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente e, serão feitas, mensalmente, após as medições elaboradas pelo Agente de Fiscalização de Obras (conforme abaixo definido), que deverá conter informações técnicas de engenharia sobre a medição do percentual físico das obras do Empreendimento Imobiliário já efetuado e confirmando a correta utilização, com base no Cronograma Físico-Financeiro ("Medição"), relacionadas aos seguintes períodos:

(ii.a) medição compreendendo o período de obras até o mês de agosto de 2024, sendo certo que a 2ª (segunda) liberação ocorrerá somente após o atingimento do percentual físico de obra previsto para 31 de agosto de 2024, conforme Cronograma Físico-Financeiro, sendo que o montante a ser liberado na segunda liberação terá como base a previsão de gastos incluindo BDI para o mês de setembro de 2024, no valor de R\$ 847.026,00 (oitocentos e quarenta e sete mil e vinte e seis reais);

(ii.b) medição compreendendo o período de setembro de 2024, sendo certo que a 3ª (terceira) liberação ocorrerá somente após o atingimento do percentual físico de obra previsto para 30 de setembro de 2024, conforme Cronograma Físico-Financeiro, sendo que o montante a ser liberado na terceira liberação terá como base a previsão de gastos incluindo o BDI para o mês de outubro de 2024, no valor de R\$ 1.360.905,00 (um milhão, trezentos e sessenta mil e novecentos e cinco reais);

(ii.c) medição compreendendo o período de outubro de 2024, sendo certo que a 4ª (quarta) liberação ocorrerá somente após o atingimento do percentual físico de obra previsto para 31 de outubro de 2024, conforme Cronograma Físico-Financeiro, sendo que o montante a ser liberado na quarta liberação terá como base a previsão de gastos incluindo BDI para o mês de novembro de 2024, no valor de R\$ 1.163.120,00 (um milhão, cento e sessenta e três mil e cento e vinte reais);

(ii.d) medição compreendendo o período novembro de 2024, sendo certo que a 5ª (quinta) liberação ocorrerá somente após o atingimento do percentual físico de obra previsto para 30 de novembro de 2024, conforme Cronograma Físico-Financeiro, sendo que o montante a ser liberado na quinta liberação terá como base a previsão de gastos incluindo BDI para o mês de dezembro de 2024, no valor de R\$ 1.140.484,00 (um milhão, cento e quarenta mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais);

(ii.e) medição compreendendo o período dezembro de 2024, sendo certo que a 6ª (sexta) liberação ocorrerá somente após o atingimento do percentual físico de obra previsto para 31 de dezembro de 2024, conforme Cronograma Físico-Financeiro, sendo que o montante a ser liberado na sexta liberação terá como base a previsão de gastos incluindo BDI para o mês de janeiro de 2025, no valor de R\$ 787.690,00 (setecentos e oitenta e sete mil, seiscentos e noventa reais);

(ii.f) medição compreendendo o período de janeiro de 2025, sendo certo que a 7ª (sétima) liberação ocorrerá somente após o atingimento do percentual físico de obra previsto para 31 de janeiro de 2025, conforme Cronograma Físico-Financeiro, sendo que o montante a ser liberado na sétima liberação terá como base a previsão de gastos incluindo BDI para o mês de fevereiro de 2025, no valor de R\$ 924.797,00 (novecentos e vinte e quatro mil, setecentos e noventa e sete reais);

(ii.g) medição compreendendo o período de fevereiro de 2025, sendo certo que a 8ª (oitava) liberação ocorrerá somente após o atingimento do percentual físico de obra previsto para 28 de fevereiro de 2025, conforme Cronograma Físico-Financeiro, sendo que o montante a ser liberado na sétima liberação terá como base a previsão de gastos incluindo BDI para o mês de março de 2025, no valor de R\$ 958.924,00 (novecentos e cinquenta e oito mil e novecentos e vinte e quatro reais);

(ii.h) medição compreendendo o período de março de 2025, sendo certo que a 9ª (nona) liberação ocorrerá somente após o atingimento do percentual físico de obra previsto para 31 de março de 2025, conforme Cronograma Físico-Financeiro, sendo que o montante a ser liberado na nona liberação terá como base a previsão de gastos incluindo BDI para o mês de abril de 2025, no valor de R\$ 1.246.947,00 (um milhão, duzentos e quarenta e seis mil e novecentos e quarenta e sete reais);

(ii.i) medição compreendendo o período de abril de 2025, sendo certo que a 10ª (décima) liberação ocorrerá somente após o atingimento do percentual físico de obra previsto para 30 de abril de 2025, conforme Cronograma Físico-Financeiro, sendo que o montante a ser liberado na décima liberação terá como base a previsão de gastos incluindo BDI para o mês de maio de 2025, no valor de R\$ 1.405.014,00 (um milhão, quatrocentos e cinco mil e quatorze reais);

(ii.j) medição compreendendo o período de maio de 2025, sendo certo que a 11ª (décima) primeira liberação ocorrerá somente após o atingimento do percentual físico de obra previsto para 31 de maio de 2025, conforme Cronograma Físico-Financeiro, sendo que o montante a ser liberado na décima

primeira liberação terá como base a previsão de gastos incluindo BDI para o mês de junho de 2025, no valor de R\$ 966.572,00 (novecentos e sessenta e seis mil, quinhentos e setenta e dois reais).

(ii.k) medição compreendendo o período de junho de 2025, sendo certo que a 12^a (décima) segunda liberação ocorrerá somente após o atingimento do percentual físico de obra previsto para 30 de junho de 2025, conforme Cronograma Físico-Financeiro, sendo que o montante a ser liberado na décima segunda liberação terá como base a previsão de gastos incluindo BDI para o mês de julho de 2025, no valor de R\$ 840.877,00 (oitocentos e quarenta mil e oitocentos e setenta e sete reais).

(ii.l) medição compreendendo o período de julho de 2025, sendo certo que a 13^a (décima) terceira liberação ocorrerá somente após o atingimento do percentual físico de obra previsto para 31 de julho de 2025, conforme Cronograma Físico-Financeiro, sendo que o montante a ser liberado na décima segunda liberação terá como base a previsão de gastos incluindo BDI para o mês de agosto de 2025, no valor de R\$ 453.065,00 (quatrocentos e cinquenta e três mil e sessenta e cinco reais).

(ii.m) medição compreendendo o período de agosto de 2025, sendo certo que a 14^a (décima) quarta liberação ocorrerá somente após o atingimento do percentual físico de obra previsto para 31 de agosto de 2025, conforme Cronograma Físico-Financeiro, sendo que o montante a ser liberado na décima segunda liberação terá como base a previsão de gastos incluindo BDI para o mês de setembro de 2025, no valor de R\$ 613.487,00 (seiscentos e treze mil e quatrocentos e oitenta e sete reais).

(ii.m) medição compreendendo o período de setembro de 2025, sendo certo que a 15^a (décima) quinta liberação ocorrerá somente após o atingimento do percentual físico de obra previsto para 30 de setembro de 2025, conforme Cronograma Físico-Financeiro, sendo que o montante a ser liberado na décima segunda liberação terá como base a previsão de gastos incluindo BDI para o mês de outubro de 2025, no valor de R\$ 440.765,00 (quatrocentos e quarenta mil e setecentos e sessenta e cinco reais).

(ii.m) medição compreendendo o período de outubro de 2025, sendo certo que a 16^a (décima) sexta liberação ocorrerá somente após o atingimento do percentual físico de obra previsto para 31 de outubro de 2025, conforme Cronograma Físico-Financeiro, sendo que o montante a ser liberado na décima segunda liberação terá como base a previsão de gastos incluindo BDI para o mês de novembro de 2025, no valor de R\$ 282.508,00 (duzentos e oitenta e dois mil e quinhentos e oito reais).

4.6.2. Sem prejuízo do disposto na cláusula acima e no Cronograma Físico-Financeiro, a Medição poderá ser automaticamente prorrogada por 30 (trinta) dias, contados do fim do período objeto de Medição, desde haja sobra de recursos que permitam a continuação da condução das obras e que o Agente de Garantias seja comunicado, com pelo menos 05 (cinco) dias de antecedência do início da Medição do respectivo período, via e-mail através do endereço eletrônico

richard.wuelta@osherinvestimentos.com.br e com a comprovação de leitura do destinatário do referido e-mail.

4.6.3. Para a realização da Medição, a Emissora se compromete a contratar um agente de fiscalização de obras ("Agente de Fiscalização de Obras"), previamente aceito pelo Agente de Garantias, que prestará serviços de acompanhamento da evolução das obras em consonância com o Cronograma Físico-Financeiro, conforme disposto na Cláusula 4.6.1.

4.6.4. Posteriormente à Medição, o Agente de Fiscalização de Obras deverá elaborar, conforme modelo constante do Anexo V à presente Escritura de Emissão, relatórios específicos a serem enviados, por correio eletrônico, à Emissora e ao Agente de Garantias, através dos e-mails paulornetto@multisiteconstrutora.com.br e richard.wuelta@osherinvestimentos.com.br (os "Relatórios do Agente de Fiscalização de Obras"), os quais serão enviados nas datas constantes do item "Data de Envio do Relatório do Agente de Fiscalização de Obras" do Anexo V. Tal Relatório do Agente de Fiscalização de Obras preverá, dentre outras informações, (i) o percentual acumulado da evolução financeira da obra vis-à-vis a curva financeira da obra inicialmente prevista no Cronograma Físico-Financeiro; e (ii) confirmar a correta utilização, dos recursos liberados no trimestre anterior ao trimestre da Medição em curso. A correta utilização dos recursos na forma aqui prevista será ratificada pela verificação, pelo Agente de Fiscalização de Obras, dos principais contratos de prestação de serviços relacionados às obras do Empreendimento Imobiliário, celebrados pela Emissora e, se necessário, a critério do Agente de Fiscalização de Obras, das principais notas fiscais emitidas por fornecedores e/ou prestadores de serviços decorrentes das obras.

4.6.4.1. Caso o Relatório do Agente de Fiscalização de Obras preveja que a obra está adiantada, ou seja, que já foram executados satisfatoriamente mais itens da obra do que aqueles previstos no Cronograma Físico-Financeiro para aquela data, o Relatório do Agente de Fiscalização de Obras deverá refletir, adicionalmente, os valores referentes aos itens da obra considerados acabados, ou (ii) caso o Relatório do Agente de Fiscalização de Obras preveja que a obra está atrasada, ou seja, que foram executados menos itens da obra do que aqueles previstos no Cronograma Físico-Financeiro para aquela data, o Relatório do Agente de Fiscalização de Obras deverá apontar os valores referentes aos itens da obra não executados.

4.6.4.2. A integralização das Debêntures ocorrerá na forma e periodicidade prevista nesta Escritura de Emissão, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados (i) do atendimento das Condições Precedentes, sendo os recursos captados com a primeira integralização das Debêntures liberados para a Emissora nos termos da Primeira Liberação e (ii) do recebimento do Relatório do Agente de Fiscalização de Obras, informando o atingimento do percentual inicialmente previsto de acordo com o Cronograma Físico-Financeiro para aquela data, desde que comprovado o efetivo registro da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o cartório de registro de imóveis competente, e a Emissora esteja

adimplente com as todas as suas obrigações decorrentes desta Escritura e dos demais Documentos da Operação.

4.7. Titularidade das Debêntures

4.7.1. A Emissora se obriga a promover a inscrição dos Debenturistas no Livro de Registro de Debêntures Nominativas e a enviar uma cópia autenticada ao Agente de Garantias, em até 3 (três) Dias Úteis após a respectiva subscrição das Debêntures do respectivo termo lavrado no Livro de Registro de Debêntures Nominativas. O registro das Debêntures em nome dos Debenturistas deverá ocorrer na data da respectiva subscrição, independentemente da efetiva liberação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures.

4.7.2. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição dos Debenturistas no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações.

5. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

5.1. Características Básicas

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

5.1.2. Quantidade de Debêntures. Serão emitidas 16.600.000 (dezesesseis milhões e seiscentas mil) Debêntures.

5.1.3. Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 23 de agosto de 2024 ("Data de Emissão").

5.1.4. Prazo e Data de Vencimento. As Debêntures terão prazo de 28 (vinte e oito) meses contados da Data de Emissão, vencendo em 31 de dezembro de 2026 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as Hipóteses de Vencimento Antecipado ou Resgate Antecipado (conforme termos abaixo definidos). Na ocasião do vencimento, a Emissora se obriga a proceder ao pagamento total das Debêntures, pelo saldo de seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, conforme definido abaixo, devida e calculada na forma prevista nesta Escritura.

5.2. Forma e Comprovação de Titularidade das Debêntures. As Debêntures serão emitidas na forma nominativa e escritural, não havendo emissão de certificados representativos de debêntures, sendo que para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo Livro de Registro de Debêntures Nominativas.

5.3. Colocação. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

5.4. Subscrição. As Debêntures serão subscritas por meio da assinatura do boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo II ("Boletim de Subscrição").

5.5. Prazo de Subscrição. As Debêntures serão subscritas na data da sua Emissão fora do âmbito da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), ou seja, mediante a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição.

5.6. Preço de Subscrição. O preço de subscrição das Debêntures será correspondente (a) ao Valor Nominal Unitário, para as Debêntures integralizadas na primeira Data de Integralização (conforme abaixo definida), e (b) ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração (conforme definido abaixo), calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização, nas demais integralizações.

5.7. Integralização. As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, a qualquer tempo, a partir da data de subscrição das Debêntures (cada uma, individualmente, "Data de Integralização"), e os respectivos recursos disponibilizados, na forma prevista na Cláusula 4.6., por meio de transferência eletrônica disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros para a conta corrente de titularidade da Emissora, a ser indicada pela Emissora ("Conta da Emissora"). A Emissora assinará, a cada integralização das Debêntures, o recibo de integralização das Debêntures, em favor dos Debenturistas, conforme modelo constante do Anexo III à presente Escritura.

5.8. Conversibilidade e Permutabilidade. As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações da Emissora, nem permutáveis em ações de outras sociedades ou por outros valores mobiliários de qualquer natureza.

5.9. Repactuação: Não haverá repactuação das Debêntures.

5.10. Espécie. As Debêntures serão da espécie com garantia real e com garantia adicional fidejussória.

5.11. Atualização do Valor Nominal Unitário e Remuneração das Debêntures

5.11.1. Atualização. As Debêntures não terão seu Valor Nominal Unitário atualizado.

5.11.2. Remuneração. Sobre o saldo do Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios

correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos depósitos interfinanceiros – DI de um dia, “over extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página da Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (spread) de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao mês, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”), sem prejuízo do pagamento dos demais encargos e tributos previstos nesta Escritura.

5.11.3. A Remuneração será paga mensalmente, nas datas previstas no cronograma de pagamentos constante do Anexo I da presente Escritura (“Cronograma de Pagamentos”), em conformidade com a memória de cálculo a ser encaminhada pelo Agente de Garantias à Emissora nas respectivas datas de pagamentos e serão calculados até o último Dia Útil de cada mês. Caso os valores depositados na Conta de Cobrança (conforme abaixo definido) oriundos dos Direitos Creditórios não sejam suficientes para o pagamento da Remuneração na respectiva data de pagamento, o saldo remanescente deverá ser suportado pela Emissora e/ou pelos Fiadores. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNE \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

J: Valor Nominal Unitário, devido na respectiva data de pagamento da Remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNE: Valor Nominal Unitário, informado/calculado com 6 (seis) ou 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

FatorJuros: Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Onde:

FatorDI: Produtório das taxas DI-Over com uso de percentual aplicado, da data de início de capitalização, inclusive, até a data de cálculo exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

n: Número total de taxas DI-Over consideradas na atualização do ativo.

p: Percentual aplicado sobre a taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais.

TDI_k: Taxa DI-Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

DI_k: Taxa DI-Over divulgada pela CETIP, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

FatorSpread: Fator de "Spread", calculado com arredondamento de 9 (nove) casas decimais, calculado conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

Spread: 0,75 (setenta e cinco centésimos).

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) o fator resultante da expressão $(1 + \text{TDI}_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(ii) efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDI_k), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; e

(iii) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

5.12. Amortização do Valor Nominal Unitário. O Valor Nominal Unitário será amortizado, de forma obrigatória, na(s) data(s) prevista(s) no Cronograma de Pagamentos.

5.12.1. Se, na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora decorrentes desta Escritura de Emissão, não houver divulgação da Taxa pela B3, será aplicada na apuração de TDI_k a última Taxa DI divulgada, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Debenturistas quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável. Se a não divulgação da Taxa DI for superior ao prazo de 10 (dez) dias consecutivos, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI a quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora decorrentes desta Escritura de Emissão, aplicar-se-á o disposto na Cláusula 5.12.2 abaixo.

5.12.2. Na hipótese de extinção, limitação ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI para o cálculo da Remuneração, por proibição legal ou judicial, será utilizado em sua substituição o parâmetro legal que vier a ser determinado, se houver. Caso não haja um parâmetro legal substituto para a Taxa DI, será utilizada a taxa de juros média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais brasileiros de curto prazo, apuradas pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC, divulgada pelo Banco Central do Brasil à época de tal verificação, que tiverem sido negociados nos últimos 30 (trinta) dias, com prazo de vencimento de 180 (cento e oitenta) dias, sendo que até a data de tal definição, utilizar-se-á, para apuração da remuneração, a última Taxa DI divulgada. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada, ela passará a ser novamente utilizada para o cálculo da remuneração. Caso, não haja acordo entre a Emissora e os Debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures integralizadas, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da última data de divulgação da Taxa DI, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculado *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), quando for o caso e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos deste instrumento, incluindo qualquer despesa de responsabilidade da Emissora eventualmente não quitada ou reembolsada até a data do efetivo resgate.

5.12.3. Os Fiaidores desde já concordam com o disposto nas Cláusulas 5.12.1 e 5.12.2 acima,

declarando que o ali disposto não importará em novação, conforme definida e regulada nos termos do artigo 360 e seguintes do Código Civil, mantendo-se a Fiança válida e em pleno vigor, inclusive no caso de acarretar a obrigação à Emissora de resgatar as Debêntures, conforme acima previsto, ou no caso de inadimplemento, pela Emissora, de tal obrigação. Os Fiaidores desde já concordam e obrigam-se a firmar todos e quaisquer documentos necessários à efetivação do disposto nas Cláusulas 5.12.1 e 5.12.2 acima.

5.12.4. Para efeitos da Emissão, a expressão “Dia Útil” significa qualquer dia, exceção feita aos sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil.

5.12.5. Após a data de integralização das Debêntures, as Debêntures terão seu valor de amortização ou resgate, nas hipóteses definidas nesta Escritura, calculado pela Emissora e confirmado pelo Agente de Garantias, com base na Remuneração.

5.12.6. Os recursos oriundos de amortizações programadas das Debêntures serão aplicados de acordo com a Cláusula Sexta.

5.13. Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado

5.13.1. Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo. Observado o disposto abaixo, fica facultado à Emissora realizar, após a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário e obtenção do “Habite-se”, a amortização extraordinária facultativa ou o resgate antecipado facultativo das Debêntures, conforme o caso (“Amortização Extraordinária Facultativa” e “Resgate Antecipado Facultativo”, respectivamente e, em conjunto “Evento Antecipado Facultativo”).

5.13.2. Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório. A Emissora deverá, de forma compulsória, amortizar extraordinariamente ou resgatar antecipadamente as Debêntures, conforme for o caso, com os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios, conforme previsto na Cláusula 6.1 deste instrumento, com a coordenação do Agente de Garantias (“Amortização Extraordinária Obrigatória” e “Resgate Antecipado Obrigatório”, respectivamente; sendo a Amortização Extraordinária Facultativa e a Amortização Extraordinária Obrigatória em conjunto, “Amortização Extraordinária”, e o Resgate Antecipado Facultativo e o Resgate Antecipado Obrigatório em conjunto, “Resgate Antecipado”), observadas as condições das cláusulas abaixo.

5.13.2.1. Para fins de esclarecimento, caso os recursos dos Direitos Creditórios não sejam suficientes para o resgate integral da totalidade das Debêntures, tais recursos deverão ser aplicados na Amortização Extraordinária Obrigatória.

5.13.3. Valor de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar uma amortização extraordinária ou resgate antecipado será equivalente ao montante do Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado ou

resgatado, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data da efetiva amortização ou resgate, conforme o caso, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos deste instrumento, incluindo qualquer despesa de responsabilidade da Emissora eventualmente não quitada ou reembolsada até a data da efetiva amortização ou resgate, conforme o caso.

5.13.4. Prêmio de Evento Antecipado Facultativo. Caso o Evento Antecipado Facultativo seja realizado anteriormente à conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário e obtenção do "Habite-se", o valor a ser pago para realizar a amortização extraordinária facultativa ou o resgate antecipado facultativo será equivalente ao valor indicado na Cláusula 5.13.3. acima, acrescido de prêmio correspondente a 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, observados os termos e condições descritos abaixo ("Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo").

5.13.4.1. Para fins de esclarecimento, não será devido Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo caso o Evento Antecipado Facultativo seja realizado após a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário e obtenção do "Habite-se", bem como na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória e de Resgate Antecipado Obrigatório.

5.13.5. Procedimentos. Caso deseje realizar um Evento Antecipado Facultativo, a Emissora deverá notificar os Debenturistas, com cópia o Agente de Garantias, por escrito, com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência, na hipótese de Amortização Extraordinária Facultativa, ou 30 (trinta) dias de antecedência, na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo. A notificação de que trata esta Cláusula deverá especificar: (a) o valor da Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo em questão, conforme o caso, calculado na forma dos subitens acima; e (b) a data da Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo, conforme o caso.

5.13.6. Em caso de Resgate Antecipado, a liberação das Garantias pelo Agente de Garantias ocorrerá na forma prevista nos respectivos Contratos de Garantia, após a comprovação do pagamento do valor integral das Debêntures.

5.13.7. Todos os pagamentos relacionados às Debêntures com vencimento em data anterior à data da Amortização Extraordinária ou do Resgate Antecipado, conforme o caso, serão devidos e deverão ser realizados pontualmente pela Emissora na forma prevista nesta Escritura.

5.13.8. Os valores devidos pela Emissora, em virtude da realização da Amortização Extraordinária ou do Resgate Antecipado, conforme o caso, deverão ser disponibilizados pela Emissora até às 16h00 (dezesesseis horas) do dia da data da Amortização Extraordinária ou do Resgate Antecipado, conforme o caso.

5.13.9. A ocorrência de Amortização Extraordinária, não obrigará a Emissora a aditar a presente Escritura e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, para refletir o resultado da Amortização Extraordinária, salvo se necessário for para preservar os direitos e obrigações das Partes envolvidas.

5.14. Condições de Pagamento

5.14.1. Local e Horário de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão pagos pela Emissora aos Debenturistas na forma prevista nas cláusulas a seguir, nas datas de pagamento a serem informadas pelo Agente de Garantias.

5.14.1.1. O Agente de Garantias deverá enviar à Emissora até às 14:00 horas da data de pagamento, o valor exato ser pago pela Emissora em cada evento de pagamento das Debêntures, acompanhado da respectiva memória de cálculo. A Emissora, por sua vez, deverá validar as informações disponibilizadas pelo Agente de Garantias e realizar os pagamentos respectivos por meio de depósito em conta corrente a ser indicada pelo Agente de Garantias, até as 16:00 horas do dia do pagamento.

5.14.1.2. Os pagamentos serão efetuados pela Emissora por meio de depósito em conta corrente a ser indicada pelos Debenturistas por intermédio do Agente de Garantias, até as 16:00 horas do dia do pagamento.

5.15.2. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures, pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil no município de São Paulo, Estado de São Paulo, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.15.3. Não Prorrogação. A impossibilidade, por culpa exclusiva dos Debenturistas, para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nos termos previstos nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou do comunicado.

5.15.4. Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ("Encargos Moratórios").

5.15.5. Imunidade Tributária. Caso os Debenturistas gozem de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, esta deverá encaminhar à Emissora, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis antes da data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus rendimentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

5.16. Comunicações

5.16.1. Todos os atos praticados pela Emissora que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos Debenturistas, bem como as demonstrações financeiras da Emissora, deverão ser informadas/disponibilizadas, pela Emissora, ao Agente de Garantias e aos Debenturistas no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da sua ocorrência/disponibilidade, por meio de comunicação por escrito aos Debenturistas e/ou ao Agente de Garantias contendo todas as informações necessárias para a perfeita análise das referidas decisões/demonstrações financeiras.

5.16.2. Comunicações. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "*aviso de recebimento*" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração de endereço serão arcados pela Parte inadimplente, exceto se de outra forma previsto nesta Escritura.

(i) Para a Emissora e Fiadores:

MULTSITE CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Rua Vilaça, nº 374, 3º andar, sala 302, Centro

São José dos Campos/SP, CEP 12.210-000

At.: Sr. Paulo Roberto Netto

Telefone: (12) 99717-5996

E-mail: paulornetto@multsiteconstrutora.com.br

(ii) Para o Agente de Garantias:

SIFRA SERVIÇOS DE CRÉDITO LTDA.

Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, conjunto 21, Vila Nova Conceição

São Paulo/SP, CEP 04.543-904

At: Dr. Elvis Afonso

Telefone: (11) 5091-4800

E-mail: elvis.afonso@gruposisfra.com.br

5.17. Liquidez e Estabilização

5.17.1 Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

6. CASCATA DE PAGAMENTOS

6.1. Cascata de Pagamentos. Fica estabelecido que a totalidade do fluxo dos recursos recebidos pela Emissora na Conta de Cobrança (conforme abaixo definida) como consequência do pagamento dos Direitos Creditórios, serão direcionados aos pagamentos mencionados a seguir, devendo obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o pagamento do item anterior:

- (i)** pagamento dos impostos incidentes sobre os recebimentos de venda das unidades do Empreendimento Imobiliário;
- (ii)** pagamento de valores relacionados a eventuais distratos dos Contratos de Direitos Creditórios no período;
- (iii)** pagamento de custos e tarifas relacionados à gestão de recebíveis, despesas com registros relacionados à cessão fiduciária dos direitos creditórios em cartório;
- (iv)** pagamento da parcela de Remuneração;
- (v)** amortização ordinária das Debêntures; e
- (vi)** Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório, conforme o caso.

6.1.1. Caso os valores disponíveis na Conta de Cobrança não sejam suficientes para os pagamentos indicados nos itens i, ii, iii e iv acima, o pagamento da referida obrigação deverá ser suportado pela Emissora e/ou pelos Fiadores.

6.1.2. O Agente de Garantias enviará para a Emissora, mensalmente, desde que exista saldo disponível em Conta de Cobrança, os recursos relacionados nos itens "i" e "ii" da Cláusula 6.1. acima para a Conta da Emissora, para que esta efetue os pagamentos respectivos.

7. GARANTIAS

7.1. Em garantia ao fiel, pontual e integral pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou

que venham a ser assumidas pela Emissora e/ou pelos Fiadores em razão das Debêntures, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Emissora em razão das Debêntures, abrangendo o Valor Nominal Unitário, Remuneração, despesas, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, impostos, taxas, honorários advocatícios e de sucumbência, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, obrigações relativas ao Agente de Garantias e aos demais prestadores de serviços da Emissão, se houver, bem como todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente de Garantias em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Debenturistas, desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia (conforme abaixo definido), tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seus direitos ("Obrigações Garantidas"), serão constituídos a Fiança, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária, conforme abaixo definidos (em conjunto, "Garantias").

7.2. Fiança

7.2.1. Os Fiadores comparecem nesta Escritura, na condição de fiadores e responsáveis de forma solidária com relação a todas as Obrigações Garantidas da Emissora com os Debenturistas, nos termos desta Escritura ("Fiança").

7.2.2. Os Fiadores assinam esta Escritura na qualidade de principais pagadores e devedores solidários, na forma do artigo 264 do Código Civil, anuindo a todos os seus termos e obrigando-se solidariamente por todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Emissora nesta Escritura.

7.2.3. Os Fiadores deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes desta Fiança, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 3º (terceiro) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pelos Debenturistas ou pelo Agente de Garantias, por meio de correspondência ou e-mail, informando o valor das Obrigações Garantidas decorrente da presente Escritura inadimplidas.

7.2.4. As Obrigações Garantidas decorrentes desta Escritura serão cumpridas pelos Fiadores, mesmo que o seu adimplemento não seja exigível da Emissora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Emissora.

7.2.5. Os Fiadores reconhecem que (i) eventual pedido de recuperação judicial da Emissora não implicará novação ou alteração de suas obrigações na presente Escritura e não suspenderá qualquer ação movida pelos Debenturistas ou pelo Agente de Garantias; (ii) deverão pagar o saldo devedor

acrescido dos Juros Remuneratórios das Debêntures e de eventuais encargos moratórios no valor e forma estabelecidos nesta Escritura sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e (iii) deverão habilitar na recuperação judicial os valores pagos aos Debenturistas e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Emissora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito a ser recebido pelos Fiadores.

7.2.6. Os Fiadores expressamente renunciam aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 366, 368, 821, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 836, 837, 838, e 839, todos do Código Civil e dos artigos 130, 131 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme aplicável ("Código de Processo Civil"), sendo certo que qualquer repactuação das Debêntures deverá ser realizada na forma de aditamento à presente Escritura e deverá contar com a participação dos Fiadores.

7.2.7. Os Fiadores desde já concordam e obrigam-se a somente exigir ou demandar da Emissora qualquer valor por eles honrados nos termos da Fiança após os Debenturistas terem recebido todos os valores a eles devidos nos termos desta Escritura de Emissão.

7.2.8. A Fiança poderá ser excutida e exigida pelos Debenturistas ou pelo Agente de Garantias quantas vezes for necessário até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

7.2.9. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelos Debenturistas, dos prazos para execução da Fiança em favor dos Debenturistas não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto, podendo a Fiança ser excutida e exigida pelos Debenturistas, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação do valor das Obrigações Garantidas, devendo os Debenturistas, para tanto, notificar imediatamente a Emissora e os Fiadores.

7.2.10. Outorga Uxória. A cônjuge do Fiador I, Sr. Paulo Roberto Netto, qualificado no preâmbulo deste instrumento, através de documento próprio e apartado e para os fins do artigo 1.647, inciso III do Código Civil, manifestou a sua integral concordância e aceitação em relação à Fiança prestada pelo Sr. Paulo Roberto Netto nesta Escritura, anuindo com todos os termos e condições que a regem, previstos no presente instrumento e por estipulação legal, declarando conhecer integralmente e autorizar todas as obrigações assumidas pela Emissora e pelo Fiador I nesta Escritura.

7.3. Alienação Fiduciária de Imóvel

7.3.1. A Emissão contará com a garantia real imobiliária representada pela alienação fiduciária do Imóvel ("Alienação Fiduciária de Imóvel"), nos termos da *Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* celebrada pela Emissora, na qualidade de proprietária do Imóvel e fiduciante, e pelo Agente de Garantias, na qualidade de fiduciário, com a anuência dos Fiadores

("Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel").

7.4. Cessão Fiduciária

7.4.1. A Emissão contará com a garantia da cessão fiduciária de todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos respectivos contratos/promessas de compra e venda, escritura de transferência e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada unidade pertencente ao Empreendimento Imobiliário, que são e serão celebrados entre a Emissora e os respectivos adquirentes das unidades ("Adquirentes"), celebrados e a serem celebrados, que englobam as unidades pertencentes ao Empreendimento Imobiliário ("Contratos de Direitos Creditórios"), que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas unidades, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos referidos Contratos de Direitos Creditórios, incluindo os direitos creditórios decorrentes de financiamentos, repasses, quitação pelos Adquirentes, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos ("Direitos Creditórios"), nos termos do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças* celebrado pela Emissora, na qualidade de fiduciante, e pelo Agente de Garantias, na qualidade de fiduciário, com a anuência dos Fiadores ("Cessão Fiduciária" e "Contrato de Cessão Fiduciária", respectivamente; sendo a Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel e o Contrato de Cessão Fiduciária denominados, "Contratos de Garantia" e, quando em conjunto com a AGE e a Escritura de Emissão denominados, "Documentos da Operação").

7.4.1.1. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, todos os valores decorrentes dos Direitos Creditórios deverão ser depositados em conta corrente vinculada à operação a ser aberta conforme orientação do Agente de Garantias ("Conta de Cobrança").

8. VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1. Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, na ocorrência de quaisquer das hipóteses indicadas nesta Cláusula, considerar-se-ão antecipadamente vencidas e exigíveis as obrigações da Emissora decorrentes deste instrumento, de forma não automática (em conjunto, "Hipóteses de Vencimento Antecipado"):

a) descumprimento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação pecuniária, relativa a esta Escritura ou a qualquer Documento da Operação, incluindo, sem limitação, o não pagamento ou reembolso de despesas da Emissão, não sanada no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado de seu vencimento;

- b)** pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer forma de distribuição de lucro pela Emissora, caso esteja inadimplente com suas obrigações pecuniárias descritas nesta Escritura, exceto se previamente aprovado pela totalidade dos titulares das Debêntures em Circulação (conforme abaixo definido), ressalvado, no entanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- c)** insolvência, pedido de falência, decretação de falência, ou, ainda, de qualquer procedimento análogo que venha ser criado por lei, da Emissora, ou realização de pedido de autofalência ou de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora;
- d)** início dos procedimentos de liquidação, dissolução ou extinção da Emissora;
- e)** questionamento judicial, pela Emissora, por qualquer de suas respectivas controladoras ou pelos Fiadores, sobre a validade ou exequibilidade desta Escritura ou qualquer dos Documentos da Operação;
- f)** declaração judicial de invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial desta Escritura, seus aditamentos ou de quaisquer de suas disposições, por sentença arbitral ou decisão judicial não revertida no prazo de 10 (dez) Dias Úteis;
- g)** decretação da liquidação, dissolução, insolvência, ou falência de qualquer das sociedades controladas pela Emissora ou realização de pedido de autofalência ou de recuperação judicial ou extrajudicial por qualquer das sociedades controladas pela Emissora;
- h)** transformação da Emissora em outro tipo societário, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- i)** morte, declaração de incapacidade ou declaração de ausência ou insolvência de qualquer Fiador, exceto se, em quaisquer das hipóteses, a Emissora, no prazo de, no máximo, 90 (noventa) dias contados da data de ocorrência de mencionados eventos, apresentar um fiador substituto, e que, dentro de tal prazo, o fiador substituto seja aprovado pelos Debenturistas;
- j)** não cumprimento de qualquer decisão ou sentença de judicial ou arbitral transitada em julgado, que não esteja sujeita a recurso com efeito suspensivo contra a Emissora ou qualquer de suas controladas, ou os Fiadores, ou a não garantia do juízo, em valor unitário ou agregado superior a R\$ R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, corrigidos anualmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), a partir da Data de Emissão, ou o valor equivalente em outras moedas, no prazo estipulado na respectiva sentença ou no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora de notificação neste sentido, dos dois prazos o que for menor;

- k)** realização de redução do capital social da Emissora, conforme previsto no artigo 173 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações, sem a prévia autorização dos Debenturistas;
- l)** vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora ou qualquer de suas controladas, ou os Fiadores, no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data da Emissão, não sanado pela Emissora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis;
- m)** transferência, promessa de transferência, qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora ou pelos Fiadores, das obrigações assumidas nesta Escritura ou nos demais Documentos da Operação, sem que haja anuência prévia dos Debenturistas;
- n)** demais hipóteses de vencimento antecipado previstas em lei, especialmente as previstas nos artigos 333 e 1.425 Código Civil, conforme aplicáveis;
- o)** protesto de títulos contra a Emissora e/ou os Fiadores em valor individual ou agregado superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, reajustado pelo IPCA/IBGE desde a Data da Emissão, por cujo pagamento a Emissora ou qualquer de suas controladas ou os Fiadores seja responsável, salvo se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do referido protesto ou no prazo de pagamento do protesto, o que for menor, seja validamente comprovado, pela Emissora ao Agente de Garantias que: (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto foi cancelado ou liminarmente sustado; (iii) foram prestadas garantias em juízo, aceita pelo poder judiciário; ou, ainda, (iv) o valor objeto do protesto foi devidamente quitado;
- p)** descumprimento, pela Emissora ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação, não sanada no prazo de cura previsto nos respectivos Documentos da Operação ou, caso não estipulado prazo de cura específico em tais documentos, não sanada no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de comunicação do referido descumprimento pelos Debenturistas à Emissora ou aos Fiadores, conforme aplicável;
- q)** provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas, enganosas, inconsistentes ou incompletas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora ou pelos Fiadores nesta Escritura ou nos demais Documentos da Operação;
- r)** ocorrência, sem que haja anuência prévia dos Debenturistas, de incorporação (incluída incorporação de ações), fusão ou cisão da Emissora;
- s)** qualquer mudança no controle societário da Emissora, sem que haja anuência prévia dos

Debenturistas;

t) alteração do objeto social da Emissora de modo que qualquer das atuais atividades principais sejam excluídas, ou que sejam agregados a essas atividades novos negócios que tenham prevalência, desde que representem desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Emissora;

u) realização, pela Emissora, de operações fora de seu objeto social ou prática de qualquer ato em desacordo com seu estatuto social ou com esta Escritura ou quaisquer outros Documentos da Operação, e desde que tal inadimplemento não seja sanado pela Emissora no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, a contar do recebimento pela Emissora de notificação neste sentido;

v) autuações da Emissora por quaisquer órgãos governamentais: (i) se de caráter ambiental, de valor individual ou agregado superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, e (ii) se de caráter fiscal, de defesa da concorrência ou de outra natureza, de valor individual ou agregado superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, em ambos os casos, reajustados pelo IPCA/IBGE desde a Data da Emissão, exceto se for apresentada defesa, interposto recurso ou impugnação, capaz de suspender os efeitos da autuação, no prazo legal ou no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida autuação, dos dois o que for menor, ou, ainda, se nesse mesmo prazo for comprovado ao Agente de Garantias, que a referida autuação foi cancelada;

w) arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado pela Emissora ao Agente de Garantias, que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia;

x) se for constatado, através dos relatórios realizados pelo Agente de Fiscalização de Obras, por meio da Medição, atraso por qualquer motivo no Cronograma Físico-Financeiro das obras do Empreendimento Imobiliário, superior ao percentual de 20% (vinte por cento), inclusive na hipótese de embargo pela prefeitura municipal competente do projeto da obra para o referido empreendimento e desde que não sanado no prazo de até 90 (noventa) dias contados do embargo da obra;

y) a contratação pela Emissora de qualquer empréstimo, financiamento ou qualquer outro tipo de endividamento vinculado ao Empreendimento Imobiliário, além das Debêntures, sem a prévia e expressa autorização dos Debenturistas;

z) caso qualquer uma das Garantias se torne inábil ou imprópria para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, exceto se as demais Garantias regularmente constituídas sejam suficientes para assegurar o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas;

aa) não cumprimento dos prazos para prenotação e registro, conforme aplicável, de qualquer Documento da Operação, nos termos dos respectivos instrumentos;

bb) utilização dos recursos obtidos com a Emissão para outro fim que não aquele descrito nesta Escritura; e

cc) ocorrência de eventos ou situações que comprovadamente afetem, de modo relevante e adverso, a capacidade financeira e operacional da Emissora e/ou dos Fiaidores de cumprir com suas obrigações relacionadas às Debêntures ("Efeito Adverso Relevante").

8.2. A ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado, deverá ser comunicada pela Emissora aos Debenturistas e ao Agente de Garantias, em prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de sua ocorrência. O descumprimento desse dever de informar pela Emissora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação, pelos Debenturistas.

8.3. Verificada a ocorrência de quaisquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado, observados os respectivos prazos de cura, se houver, o Agente de Garantias, na condição de representante dos interesses dos Debenturistas, deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da ciência do evento, Assembleia Geral de Titulares de Debêntures (abaixo definida) para deliberar sobre a declaração, ou não, do vencimento antecipado das Debêntures.

8.4. A declaração, ou não, do vencimento antecipado das Debêntures na Assembleia Geral de Titulares de Debêntures mencionada na Cláusula 8.3. acima dependerá de aprovação de Debenturistas que representem (a) 2/3 (dois terços) das Debêntures emitidas e integralizadas ("Debêntures em Circulação"), em primeira convocação; ou (b) 50% (cinquenta por cento) mais um das Debêntures em Circulação, em segunda convocação. Caso os votos não sejam suficientes ou caso não haja obtenção de quórum de instalação ou de deliberação, em segunda convocação, o Agente de Garantias poderá declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

8.5. A declaração do vencimento antecipado das Debêntures na Assembleia Geral de Titulares de Debêntures ou pelo Agente de Garantias, mencionada na Cláusula 8.4. acima poderá ser revertida, até o final do prazo previsto na cláusula 8.6, abaixo, caso a unanimidade dos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de Debêntures ou o Agente de Garantias, aprovem referida reversão, hipótese na qual, a Emissora deverá tomar todas as medidas necessárias para a reversão, incluindo, mas não se limitando o aditamento dos Documentos da Operação, conforme necessário.

8.6. Na ocorrência de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu conseqüente cancelamento, obrigando-se a

pagar o saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração e dos Encargos Moratórios, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da declaração do vencimento antecipado mediante comunicação por escrito a ser enviada pelos Debenturistas ou pelo Agente de Garantias à Emissora, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios aplicáveis.

8.6.1. Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem: (i) quaisquer valores devidos pela Emissora nos termos desta Escritura ou de qualquer dos demais Documentos da Operação (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pelo Agente de Garantias), que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Encargos Moratórios aplicáveis e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; (iii) Remuneração; e (iv) amortização das Debêntures. A Emissora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures ou de qualquer dos demais Documentos da Operação que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos da Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures ou de qualquer dos demais Documentos da Operação enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

9. AGENTE DE GARANTIAS

9.1. A Emissora nomeia e constitui como agente de garantias da Emissão, a **SIFRA SERVIÇOS DE CRÉDITO LTDA.**, qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão, que, por meio deste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura de Emissão, representar os interesses da comunhão dos Debenturistas.

9.1.1 O Agente de Garantias exercerá suas funções a partir da data de assinatura desta Escritura, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento ou até sua efetiva substituição ou, caso ainda restem obrigações inadimplidas da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão após a Data de Vencimento, até que todas as obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão sejam integralmente cumpridas.

9.1.2 O Agente de Garantias declara, neste ato, sob as penas da lei:

- a) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos estatutários e contratuais necessários para tanto, bem como toda a lei aplicável a esta Emissão;
- b) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações nela previstas, bem como a Emissão e a colocação das Debêntures, não infringem qualquer lei ou contrato do qual o Agente de Garantias seja parte;
- c) esta Escritura de Emissão constitui uma obrigação legal, válida e vinculante do Agente de Garantias, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- d) a Emissora não possui qualquer participação societária, direta ou indireta, ou qualquer tipo de poder de gestão sobre o Agente de Garantias, que o impeça de exercer plenamente suas funções;
- e) verificou a regularidade da constituição das Garantias prestadas aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão;
- f) aceitar a função que lhe é atribuída, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos nesta Escritura de Emissão; e
- g) aceitar integralmente esta Escritura de Emissão, todas as suas Cláusulas e condições.

9.1.3 A Emissora, por sua vez, declara não ter conhecimento de fato que impeça o Agente de Garantias de exercer plenamente suas funções.

9.1.4 O Agente de Garantias responde perante os Debenturistas pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

9.2. SUBSTITUIÇÃO

9.2.1 Nas hipóteses de ausência, impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância do Agente de Garantias, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de Titulares de Debêntures para a escolha de novo agente de garantias ("Agente de Garantias Substituto"), a qual poderá ser convocada pelo Agente de Garantias, pela Emissora ou por qualquer um dos Debenturistas. O Agente de Garantias Substituto será escolhido pela Emissora na referida Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, dentre ao menos 3 (três) agentes de garantia, indicados pelos Debenturistas.

9.2.1.1. Se a convocação da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures a que se refere na Cláusula

9.2.1 não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo citado acima, caberá à Emissora providenciá-la.

9.2.1.2. A remuneração do Agente de Garantias Substituto será de responsabilidade da Emissora e definida na própria Assembleia Geral de Titulares de Debêntures que escolher o Agente de Garantias Substituto.

9.2.1.3. Na hipótese de não poder o Agente de Garantias continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes às previsões desta Escritura de Emissão, deverá comunicar imediatamente o fato aos Debenturistas, requisitando sua substituição, nos termos da Cláusula 9.2.1.

9.2.2 É facultado aos Debenturistas, após a Data de Integralização, proceder à substituição do Agente de Garantias e à indicação de seu substituto, em Assembleia especialmente convocada para esse fim, observado o disposto na Cláusula 9.2.1.

9.2.3 Na hipótese de substituição do Agente de Garantias, o Agente de Garantias Substituto estará sujeito às mesmas obrigações que o Agente de Garantias.

9.2.4. A substituição do Agente de Garantias deverá ser objeto de aditamento à Escritura de Emissão.

9.2.5. O Agente de Garantias entrará no exercício de suas funções a partir da Data de Emissão, e o Agente de Garantias Substituto, a partir da data de celebração de eventual aditamento à Escritura de Emissão que trate de sua nomeação em substituição ao Agente de Garantias, devendo permanecer no exercício de suas funções até a efetiva substituição ou até a Data de Vencimento.

10. ASSEMBLEIA GERAL

10.1 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" ou "Assembleia").

10.2 A Assembleia Geral de Titulares de Debêntures será realizada, obrigatoriamente, na sede da Emissora ou na sede do Debenturista majoritário, e/ou por meio exclusivamente digital.

10.3 A Assembleia Geral de Titulares de Debêntures poderá ser convocada: (i) pela Emissora; (ii) pelo Agente de Garantias; ou (iii) pelos titulares das Debêntures que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação.

10.4 A Assembleia Geral de Titulares de Debêntures será convocada com antecedência mínima

de 8 (oito) dias em primeira convocação. A Assembleia em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 5 (cinco) dias após a data marcada para a instalação da Assembleia em primeira convocação.

10.5 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 Debenturistas que representem, no mínimo, metade das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Debenturistas.

10.5.1. É obrigatória a presença dos representantes legais do Agente de Garantias nas Assembleias Gerais de Titulares de Debêntures.

10.6 A presidência da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures caberá ao titular de Debêntures eleito na própria Assembleia Geral de Titulares de Debêntures ou pessoa indicada por procuração, por maioria de votos dos presentes.

10.7 Nas deliberações da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, a cada Debênture em Circulação caberá um voto. Exceto pelo disposto na Cláusula 10.8 abaixo, ou pelos demais quóruns expressamente previstos em outras cláusulas desta Escritura, qualquer matéria a ser deliberada pelos Debenturistas deverá ser aprovada, em primeira convocação, por Debenturistas que detenham pelo menos a maioria das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, pela maioria dos presentes.

10.8 Mediante proposta da Emissora, a Assembleia Geral de Titulares de Debêntures poderá, por deliberação favorável de Debenturistas que detenham, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, aprovar, seja em primeira ou segunda convocação, qualquer modificação relativa às características das Debêntures que implique em: (i) alteração (a) da Remuneração, (b) das datas de pagamento da Remuneração ou de quaisquer valores previstos nesta Escritura, (c) da Data de Vencimento, (d) dos valores, montantes e datas de amortização das Debêntures, (e) dos termos de quaisquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado, inclusive sua exclusão; (f) dos quóruns de deliberação previstos nesta Escritura, (g) das disposições desta Cláusula, (h) das disposições relativas a Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária, e (i) da espécie das Debêntures; (ii) redução das Garantias; e (iii) criação de evento de qualquer evento de repactuação.

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

10.10 Esta Escritura poderá ser alterada e aditada, independentemente de deliberação de

Assembleia Geral de Titulares de Debêntures ou de consulta aos Debenturistas, sempre que tal alteração decorra exclusivamente por exigências de normas legais e/ou regulamentares; ou para a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético.

11. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

11.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura e na legislação aplicável, a Emissora adicionalmente se obriga a fornecer aos Debenturistas e ao Agente de Garantias:

- (a)** mediante solicitação, a qualquer tempo, em até 05 (cinco) dias contados da respectiva requisição, declaração assinada pelo Diretor, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura; (b) não ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social;
- (b)** em até 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser razoavelmente solicitada pelos Debenturistas ou pelo Agente de Garantias, ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, o que for menor, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;
- (c)** caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de vencimento;
- (d)** informações a respeito de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado nos prazos e periodicidade estabelecidos nesta Escritura;
- (e)** proceder à adequada publicidade, ao Agente de Garantias, dos dados econômico-financeiros, nos termos desta Escritura;
- (f)** manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações;
- (g)** não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (h)** notificar em até 2 (dois) Dias Úteis os Debenturistas sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;
- (i)** cumprir, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em

qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por descumprimentos que não venham a afetar adversamente sua condição econômica e financeira, seus resultados operacionais, suas atividades, sua capacidade em honrar tempestivamente as obrigações pecuniárias ou não relativas às Debêntures, decorrentes desta Escritura e a qualquer outra dívida que, se vencida e não paga, possa acarretar o vencimento antecipado das Debêntures;

(j) manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, ao seu regular funcionamento, exceto no que se referir a licenças, concessões ou aprovações cuja perda, revogação ou cancelamento não resultem em impacto adverso relevante para suas atividades, ou para sua capacidade em honrar tempestivamente as obrigações pecuniárias ou não relativas às Debêntures, decorrentes desta Escritura e a qualquer outra dívida que, se vencida e não paga, possa acarretar o vencimento antecipado das Debêntures;

(k) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito nesta Escritura;

(l) cumprir todas as obrigações descritas na Lei das Sociedades por Ações, e demais regulamentações aplicáveis;

(m) cumprir, em conjunto com suas afiliadas, as leis, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor;

(n) realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures que sejam de responsabilidade da Emissora, conforme previsto nesta Escritura e nos Documentos da Operação; e

(o) guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão, bem como disponibilizá-la ao Agente de Garantias no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, após solicitação por escrito, neste sentido, ou no menor prazo possível, conforme exigência legal.

(ii) DESPESAS

11.2. Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão, não se limitando às despesas indicadas na cláusula abaixo ("Despesas Flat"), ou com a execução de valores devidos nos termos desta Escritura (incluindo a Fiança), incluindo publicações, inscrições, registros, averbações, contratação do Agente de Garantias e dos prestadores de serviços e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures, serão de responsabilidade exclusiva e serão arcadas diretamente pela Emissora ou pelos Fiadores.

11.3. A Emissora e os Fiadores obrigam-se a pagar:

- (i) a remuneração de todos os prestadores de serviços diretamente ligados à Emissão, tais como, mas não se limitando, do Agente de Garantias ou do Agente de Garantias Substituto, do Agente de Fiscalização de Obras e empresa contratada para prestação de serviços de consultoria na estruturação das Debêntures; e
- (ii) a remuneração do assessor legal da Emissão, devida na data da primeira Data de Integralização.

11.4. Os impostos incidentes sobre a remuneração serão acrescidos das parcelas mencionadas acima nas datas de pagamento. Além disso, todos os valores mencionados acima serão atualizados pelo IGP-M, sempre na menor periodicidade permitida em lei, a partir da data de assinatura do presente instrumento.

12. DECLARAÇÕES DA EMISSORA E DOS FIADORES

13.1 A Emissora e os Fiadores declaram, individualmente, aos Debenturistas e ao Agente de Garantias que:

- (i) a Emissora está devidamente autorizada a emitir as Debêntures, a celebrar a presente Escritura e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, não sendo exigidas, da Emissora, quaisquer aprovações ambiental, governamental ou regulamentar para tanto e tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- (ii) a celebração desta Escritura, bem como o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora e/ou pelos Fiadores;
- (iii) no caso da Emissora, é sociedade por ações devidamente organizada e constituída, de acordo com as leis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (iv) em relação aos Fiadores, são capazes para a prática de todos os atos da vida civil, e seu respectivo estado civil é aquele previsto em sua respectiva qualificação;
- (v) as pessoas que representam a Emissora na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto;
- (vi) todas as informações prestadas no âmbito desta Escritura e dos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes e a Emissora se responsabiliza por tais

informações prestadas;

(vii) esta Escritura, os demais Documentos da Operação e as cláusulas neles contidas constituem obrigações legais, válidas e vinculantes da Emissora e dos Fiadores, conforme o caso, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(viii) a emissão das Debêntures, a celebração desta Escritura, o cumprimento das obrigações aqui previstas: (a) não infringem os documentos societários da Emissora, ou qualquer (1) norma aplicável à Emissora ou aos Fiadores, contrato ou instrumento do qual a Emissora ou qualquer de seus controladores, controladas, coligadas, conforme a Lei das Sociedades Anônimas ("Afiliadas"), seja parte ou interveniente, ou pelos quais qualquer de seus ativos esteja sujeito; (2) ordem ou decisão judicial, administrativa ou arbitral em face da Emissora ou qualquer de suas Afiliadas; (b) nem resultará em: (1) vencimento antecipado ou rescisão de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contratos ou instrumentos do qual a Emissora ou qualquer de suas Afiliadas seja parte ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora ou qualquer de suas Afiliadas, que não os previstos nas Debêntures e nos demais Documentos da Operação;

(ix) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial e cujo descumprimento ou tal questionamento de boa-fé não possa causar um efeito adverso relevante na situação operacional, econômica e financeira da Emissora, de modo que afete adversamente a capacidade da Emissora de cumprir suas obrigações, previstas no âmbito das Debêntures e desta Escritura;

(x) possuem todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, ou, eventualmente, em fase de renovação, exceto por hipóteses em que a falha em obter tais instrumentos não possa causar qualquer efeito adverso relevante no exercício de suas atividades de forma regular;

(xi) (a) a Emissora e os Fiadores cumprem o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, inclusive às Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, de modo que não afete adversamente a capacidade da Emissora de cumprir suas obrigações, previstas no âmbito das Debêntures e desta Escritura; (b) a Emissora e os Fiadores adotam as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais eventualmente apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, exceto por hipóteses em que o descumprimento não possa

causar qualquer efeito adverso relevante no exercício de suas atividades de forma regular; (c) a Emissora e os Fiadores cumprem as determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais, exceto aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial e por hipóteses em que o descumprimento não possa causar qualquer efeito adverso relevante no exercício de suas atividades de forma regular; e (d) é a única e exclusiva responsável por qualquer dano ambiental ou descumprimento da legislação ambiental, resultante da aplicação dos recursos financeiros obtidos por meio das Debêntures, isentando desde já os Debenturistas de quaisquer responsabilidades, ressalvada a possibilidade de regresso contra os proprietários anteriores quanto a fatos progressos que tenham sido identificados pela Emissora após a aquisição dos imóveis aos quais serão destinados aos recursos das Debêntures;

(xii) desconhece, para fins de emissão das Debêntures e formalização desta Escritura: (a) descumprimento de qualquer disposição contratual relevante, legal ou descumprimento de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, procedimento, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem, em qualquer dos casos desta cláusula visando anular, revisar, invalidar, repudiar ou de qualquer forma afetar as Debêntures, esta Escritura;

(xiii) tem integral ciência da forma e condições de negociação das Debêntures, desta Escritura e dos demais Documentos da Operação, inclusive com a forma de cálculo do valor devido no âmbito das Debêntures e desta Escritura;

(xiv) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista nesta Escritura;

(xv) não exercerá quaisquer direitos de compensação de forma a extinguir, reduzir ou mudar as obrigações de pagamento da Emissora previstas nas Debêntures;

(xvi) a demonstração financeira, da Emissora representa corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora naquela data e para aqueles períodos e foi devidamente elaborada em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências, e desde a data da demonstração financeira acima mencionada não houve nenhuma alteração adversa relevante e nem aumento substancial do endividamento da Emissora;

(xvii) as informações a respeito da Emissora e dos Fiadores prestadas nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito da oferta com relação à Emissora;

(xviii) respeita a legislação e regulamentação relacionadas ao meio ambiente, à saúde e segurança ocupacional e, quando aplicável, a questões sanitárias, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial, bem como declara que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Legislação Socioambiental") e que a utilização dos valores objeto das Debêntures não implicará na violação da Legislação Socioambiental;

(xix) possui experiência na celebração de contratos financeiros da natureza daqueles envolvidos nesta operação e entendem os riscos inerentes a tal operação;

(xx) não tem conhecimento da ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Emissora, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social da Emissora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle da Emissora;

(xxi) desconhece a existência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido), conforme aplicável, pela Emissora, por seus controladores, por suas controladas e por suas coligadas;

(xxii) (a) envida os melhores esforços para que seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora, observem os dispositivos de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, leis n.º 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e o *UK Bribery Act* (em conjunto, "Leis Anticorrupção"), conforme aplicável; (b) absteve-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (c) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente aos Debenturistas, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e (d) realizará eventuais pagamentos devidos aos Debenturistas exclusivamente por meio de transferência bancária;

(xxiii) não tem conhecimento da ocorrência das seguintes hipóteses: (a) ter utilizado ou utilizar recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (b) fazer ou ter feito qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) ter realizado ou realizar

ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) praticar ou ter praticado quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) ter realizado ou realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou (f) ter realizado ou realizar um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido; e

(xxiv) direta ou indiretamente, não irá receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não irá contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades criminosas, em especial as Leis Anticorrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo.

13.2 Caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, a Emissora se compromete a notificar os Debenturistas em 2 (dois) Dias Úteis da data de sua ciência.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 Qualquer tolerância, exercício parcial, concessão, atraso ou omissão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa, remédio ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes ou ainda precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

14.2 A presente Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não cumprimento das Condições Precedentes, obrigando as partes por si e seus sucessores.

14.3 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.

14.4 Esta Escritura constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.

14.5 As palavras e os termos constantes desta Escritura, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

14.6 As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

14.7 Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, reconhecendo as partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

14.8 As Partes concordam que a presente Escritura, poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Debenturistas, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (iii) 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 Debenturistas.

14.9 Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura não serão passíveis de compensação com eventuais créditos dos Debenturistas e o não pagamento dos valores devidos no prazo acordado poderá ser cobrado pelos Debenturistas e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos dos artigos 784 e 785 do Código de Processo Civil.

15. ASSINATURA ELETRÔNICA

15.1. As Partes concordam, convencionam e admitem como válida para todos os fins que a celebração deste instrumento poderá ser feita por meio de assinatura eletrônica, com certificado digital, conforme disposto na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, reconhecendo as Partes a veracidade, autenticidade, integridade, validade, eficácia e exequibilidade desta Escritura de Emissão e de seus termos em tal formato. Sem prejuízo, a Emissora e os Fiadores concordam, neste

ato, em assinar, caso solicitado pelo Agente de Garantias, vias físicas deste instrumento ou de quaisquer documentos a ela relacionados.

16. LEI E FORO

16.1. A presente Escritura reger-se-á pelas leis brasileiras.

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

E por estarem assim justas e contratadas, firmam a presente Escritura de Emissão digitalmente.

São Paulo, 23 de agosto de 2.024.

*[restante da página intencionalmente deixado em branco.
seguem páginas de assinaturas]*

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada da Multisite Construtora e Incorporadora S.A., celebrado em 23 de agosto de 2024)

Assinado por:
Paulo Roberto Netto
E7043BAE11C948F...

DocuSigned by:
DANIEL MOREIRA MONTEIRO
D29ED095D6BD4AC...

MULTISITE CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Emissora

DocuSigned by:
Paulo Eugenio Schonenberg
577C5CAFAF1343C...

SIFRA SERVIÇOS DE CRÉDITO LTDA.

Agente de Garantias

Assinado por:
Paulo Roberto Netto
E7043BAE11C948F...

PAULO ROBERTO NETTO

Fiador

DocuSigned by:
DANIEL MOREIRA MONTEIRO
D29ED095D6BD4AC...

DANIEL MOREIRA MONTEIRO

Fiador

Assinado por:
Carlos Roberto Paiva Monteiro
2670EFDAF13642E...

CARLOS ROBERTO PAIVA MONTEIRO

Fiador

ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Nº da Parcela	Vencimento	Pagamento de Juros	Amortização Debêntures
1	30/09/2024	Obrigatório	Eventual
2	31/10/2024	Obrigatório	Eventual
3	29/11/2024	Obrigatório	Eventual
4	31/12/2024	Obrigatório	Eventual
5	31/01/2025	Obrigatório	Eventual
6	28/02/2025	Obrigatório	Eventual
7	31/03/2025	Obrigatório	Eventual
8	30/04/2025	Obrigatório	Eventual
9	30/05/2025	Obrigatório	Eventual
10	30/06/2025	Obrigatório	Eventual
11	31/07/2025	Obrigatório	Eventual
12	29/08/2025	Obrigatório	Eventual
13	30/09/2025	Obrigatório	Eventual
14	31/10/2025	Obrigatório	Eventual
15	28/11/2025	Obrigatório	Eventual
16	31/12/2025	Obrigatório	Eventual
17	30/01/2026	Obrigatório	Eventual
18	27/02/2026	Obrigatório	Eventual
19	31/03/2026	Obrigatório	Eventual
20	30/04/2026	Obrigatório	Eventual
21	29/05/2026	Obrigatório	Eventual
22	30/06/2026	Obrigatório	Eventual
23	31/07/2026	Obrigatório	Eventual
24	31/08/2026	Obrigatório	Eventual
25	30/09/2026	Obrigatório	Eventual
26	30/10/2026	Obrigatório	Eventual
27	30/11/2026	Obrigatório	Eventual
28	31/12/2026	Obrigatório	Integral

ANEXO II – MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO
BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES
Nº [XX]

Emissora

MULTSITE CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, na Rua Vilaça, nº 374, 3º andar, sala 302, Centro, CEP 12.210-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 11.491.821/0001-94 (“Emissora”).

Características da Emissão

Foram emitidas 16.600.000 (dezesesseis milhões e seiscentas mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real) cada, totalizando o montante de R\$ 16.600.000,00 (dezesesseis milhões e sessenta mil reais), em 23 de agosto de 2024, nos termos do *Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Para Colocação Privada da Multisite Construtora e Incorporadora S.A.* (“Escritura de Emissão” ou “Escritura”). A Emissão foi realizada e a Escritura celebrada com base nas deliberações tomadas pela Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 23 de agosto de 2024 (“AGE”), por meio da qual se aprovou a presente Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações.

Identificação do Subscritor/Debenturista

Nome: [-]			Tel.: [-]	
Endereço: [-]			E-mail: [-]	
Bairro: [-]	CEP: [-]	Cidade: [-]	UF: [-]	
Nacionalidade: [-]	Data de Nascimento: [-]	Estado Civil: [-]		
Doc. de identidade: [-]		Órgão Emissor: [-]	CPF/CNPJ: [-]	
Representante Legal (se for o caso): [-]			Tel.: [-]	
Doc. de Identidade: [-]		Órgão Emissor: [-]	CPF/CNPJ: [-]	

Cálculo da Subscrição

Quantidade de Debêntures	Série:	Valor Nominal Unitário:	Valor de integralização:
--------------------------	--------	-------------------------	--------------------------

subscritas: [-]	Única	R\$ [-]	R\$ [-]
-----------------	-------	---------	---------

Integralização

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de Debêntures da Emissora, observado o disposto abaixo.

A primeira integralização das Debêntures ocorrerá na forma e periodicidade prevista na Escritura em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do atendimento das Condições Precedentes descritas da Escritura de Emissão.

As demais integralizações também ocorrerão em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do satisfatório atendimento do disposto nos itens 4.6.1 (ii) e seguintes da Escritura de Emissão.

Caso a Emissora não atenda as Condições Precedentes, conforme definidas na Escritura, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da Data de Emissão, os negócios jurídicos avançados no presente boletim restarão automaticamente resolvidos, nos termos do artigo 127 do Código Civil, não produzindo quaisquer efeitos entre as partes, ficando o Subscritor, desobrigado com relação a integralização das Debêntures ou, caso o Subscritor assim entenda, poderá conceder prazo adicional para o atendimento das Condições Precedentes.

Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura, principalmente no que se refere ao atendimento das condições precedentes.

São Paulo, [-] de [-] de [-].

**MULTSITE INCORPORADORA E
CONSTRUTORA S.A.**

Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura; e **(iii)** que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998.

São Paulo, [-] de [-] de [-].

[DEBENTURISTA]

Informações Adicionais

Os termos utilizados no presente instrumento, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma neste instrumento, terão o significado que lhes é atribuído na Escritura de Emissão.

Para informações adicionais sobre a presente emissão, os interessados deverão dirigir-se à Emissora e ao Debenturista nos endereços indicados abaixo:

Emissora:

MULTISITE CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Rua Vilaça, nº 374, 3º andar, sala 302, Centro

São José dos Campos/SP, CEP 12210-000

At.: Sr. Paulo Roberto Netto

Telefone: (12) 99717-5996

E-mail: paulornetto@multisiteconstrutora.com.br

Debenturista:

[-]

ANEXO III – MODELO DE RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES

RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA MULTSITE CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Emissora

MULTSITE CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, na Rua Vilaça, nº 374, 3º andar, sala 302, Centro, CEP 12.210-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 11.491.821/0001-94 ("Emissora").

Debenturista

[-]

Declarações

Foram integralizadas, nesta data, [-] ([-]) debêntures, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, totalizando o montante de R\$ [-] ([-]), emitidas nos termos do *Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Para Colocação Privada da Multsite Construtora e Incorporadora S.A.*, celebrado em 23 de agosto de 2024 ("Debêntures Integralizadas" e "Escritura de Emissão", respectivamente).

A Emissora declara que recebeu o pagamento referente às Debêntures Integralizadas, na forma prevista na Cláusula 4.6. da Escritura de Emissão.

A Emissora dá-se por satisfeita para nada mais reclamar, seja a que título for outorgando a mais plena, geral, irrevogável e irretroatável quitação de todas e quaisquer obrigações oriundas das Debêntures Integralizadas.

São Paulo, [-] de [-] de [-].

MULTSITE CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Emissora

ANEXO IV – CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

Empreendimento:	RESIDENCIAL INÊS II			
Endereço:	Av. Luiz Carlos Amancio Pereira,08 - S.José dos Campos-SP			
Início das Obras:	janeiro de 2.024			
Término das Obras:	novembro de 2.025			
Custo Total de Construção:	R\$ 19.273.616			
Forma de Liberação de Recursos:	Liberação Mensal Antecipada			
CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO PROJETADO				
<i>Mês/Ano</i>	<i>Evolução Física da Obra</i>		<i>Evolução Financeira da Obra</i>	
	<i>No Mês</i>	<i>Acumulado</i>	<i>No Mês</i>	<i>Acumulado</i>
<i>jun/24</i>	4,14%	19,93%	R\$ 797.713	R\$ 3.841.933
<i>jul/24</i>	4,20%	24,14%	R\$ 809.781	R\$ 4.651.713
<i>ago/24</i>	6,17%	30,31%	R\$ 1.189.722	R\$ 5.841.435
<i>set/24</i>	4,39%	34,70%	R\$ 847.026	R\$ 6.688.461
<i>out/24</i>	7,06%	41,76%	R\$ 1.360.905	R\$ 8.049.366
<i>nov/24</i>	6,03%	47,80%	R\$ 1.163.120	R\$ 9.212.486
<i>dez/24</i>	5,92%	53,72%	R\$ 1.140.484	R\$ 10.352.970
<i>jan/25</i>	4,09%	57,80%	R\$ 787.690	R\$ 11.140.660
<i>fev/25</i>	4,80%	62,60%	R\$ 924.797	R\$ 12.065.457
<i>mar/25</i>	4,98%	67,58%	R\$ 958.924	R\$ 13.024.381
<i>abr/25</i>	6,47%	74,05%	R\$ 1.246.947	R\$ 14.271.328
<i>mai/25</i>	7,29%	81,34%	R\$ 1.405.014	R\$ 15.676.342
<i>jun/25</i>	5,02%	86,35%	R\$ 966.572	R\$ 16.642.914
<i>jul/25</i>	4,36%	90,71%	R\$ 840.877	R\$ 17.483.791
<i>ago/25</i>	2,35%	93,06%	R\$ 453.065	R\$ 17.936.856
<i>set/25</i>	3,18%	96,25%	R\$ 613.487	R\$ 18.550.343
<i>out/25</i>	2,29%	98,53%	R\$ 440.765	R\$ 18.991.108
<i>nov/25</i>	1,47%	100,00%	R\$ 282.508	R\$ 19.273.616
Custo projetado partir de jun/24 =>			R\$ 16.229.396	
Custo Total da Obra =>			R\$ 19.273.616	

ANEXO V - MODELO DE RELATÓRIO DO AGENTE DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS**VISTORIA DE OBRA**

EMPREENDIMENTO: RESIDENCIAL INÊS II	CONTROLE N°.	N° DO RELATÓRIO/ MEDIÇÃO
PROPRIETÁRIA: MULTISITE CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.		

ENDEREÇO: AV LUIZ CARLOS AMANCIO PEREIRA, 08	BAIRRO: JD SANTA INÊS III	CIDADE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	UF: SP
---	----------------------------------	-----------------------------------	---------------

PERÍODO BASE MÊS:		N° DE TRABALHADORES	HORA DA VISITA	DATA DA VISITA
--------------------------	--	----------------------------	-----------------------	-----------------------

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	PREVISTO %		EXECUTADO %	
1	Serv. Gerais				
2	Terraplanagem				
3	Fundação				
4	Alvenaria Estrutural				
5	Laje 1				
6	Laje 2				
7	Telhado				
8	Escadas				
9	Chaspico Reboco				
10	Gesso				
11	Pintura				
12	Ceramica				
13	Portas Internas				
14	Esquadrias				
15	Muros divisas casas				
16	Elétrica Unidades				
17	Hidraulica das unidades				
18	Louças e Metais				
19	Muros de Divisa				
20	Eletrica Infra condominio				
21	Hidraulica infra condominio				
22	Arruamentos Internos				
23	Calçadas				

24	Vestuario				
25	Salão de Festas				
26	Escada hidraulica				
27	Caixa de Retenção				
28	Portaria				
29	Piscina				
30	Quadra				
31	Adm obra				
32	Limpeza				
33	Omissos				
34	Gerenciamento				
	Total				

ESTÁGIO DA OBRA: [-]	CUSTO TOTAL DA OBRA: R\$ [-]	LOCAL, DATA: [-]
----------------------	------------------------------	------------------

COMENTÁRIOS:

- EVOLUÇÃO PREVISTA:

- EVOLUÇÃO EXECUTADA:

MATERIAIS ESTOCADOS:

COMENTÁRIOS GERAIS:

VISTORIA DE OBRA

LEGENDA

LEGENDA

LEGENDA

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

LEGENDA

LEGENDA

LEGENDA

Data:

Assinatura:

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: A8548C864F4046B9907E5C1A93BA21D6

Status: Concluído

Assunto: Complete with DocuSign: 1. Debêntures Multisite - Escritura de Debêntures - ibs 2024.07.23

Envelope fonte:

Documentar páginas: 50

Assinaturas: 6

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Remetente do envelope:

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

IBS Advogados | Mercado de Capitais

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Rua Fidencio Ramos 160

Cj 311

São Paulo, BR-SP 04551010

mercado.grupo1@ibsadv.com.br

Endereço IP: 189.46.236.8

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: IBS Advogados | Mercado de Capitais

Local: DocuSign

23/08/2024 11:07:14

mercado.grupo1@ibsadv.com.br

Eventos do signatário**Assinatura****Registro de hora e data**

Carlos Roberto Paiva Monteiro

carlos.monteiro@cdmengenaria.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinado por:

Carlos Roberto Paiva Monteiro

2670EFDADF13642E...

Enviado: 23/08/2024 11:19:32

Reenviado: 23/08/2024 11:34:56

Visualizado: 26/08/2024 10:41:52

Assinado: 26/08/2024 10:42:12

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.228.183.119

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

DANIEL MOREIRA MONTEIRO

daniel.monteiro@cdmengenaria.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

DANIEL MOREIRA MONTEIRO

D29ED095D6BD4AC...

Enviado: 23/08/2024 11:19:32

Reenviado: 23/08/2024 11:34:57

Visualizado: 26/08/2024 10:34:57

Assinado: 26/08/2024 10:35:13

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.228.183.119

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Paulo Eugenio Schonenberg

paulo@sifrasa.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

Paulo Eugenio Schonenberg

577C5CAFAF1343C...

Enviado: 23/08/2024 11:19:33

Reenviado: 23/08/2024 11:34:58

Visualizado: 23/08/2024 14:46:23

Assinado: 23/08/2024 14:46:30

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 200.219.205.214

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Paulo Roberto Netto

paulornetto@multisiteconstrutora.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinado por:

Paulo Roberto Netto

E7043BAE11C948F...

Enviado: 23/08/2024 11:19:32

Reenviado: 23/08/2024 11:34:58

Visualizado: 23/08/2024 13:35:42

Assinado: 26/08/2024 10:25:29

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.228.183.119

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data**

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Richard Monsolin Wuelta richard.wuelta@osherinvestimentos.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 23/08/2024 11:19:31 Visualizado: 23/08/2024 11:37:09
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign		
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	23/08/2024 11:19:33
Entrega certificada	Segurança verificada	23/08/2024 13:35:42
Assinatura concluída	Segurança verificada	26/08/2024 10:25:29
Concluído	Segurança verificada	26/08/2024 10:42:12
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora