

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM DUAS SÉRIES, SENDO A PRIMEIRA SÉRIE DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA E A SEGUNDA SÉRIE, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E COM PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA VY4 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**



JUCESP PROTOCOLO  
**1193704/19-4**



**I – PARTES:**

Pelo presente instrumento, de um lado,

**VY4 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Av. Analice Sakatauskas, nº 326, 2º andar, CEP 06060-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 33.887.932.0001-57, representada na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de emissora (“Emissora”); e, de outro,

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de debenturista (“Debenturista” ou “Securitizadora”);

E ainda, na qualidade de fiadores:

**EKKO GROUP INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Av. Analice Sakatauskas, nº 326, 2º andar, CEP 06060-000, inscrita no CNPJ sob o nº 23.971.011/0001-14, representada na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de emissora (“Fiadora”);

**DIEGO DIAS SILVA**, brasileiro, administrador de empresas, casado sob o regime de separação total de bens, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF”) sob o nº

1356987 2019 -6 NOV 9-

91 OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MOVIDAS Nº  
EN EMBLEMA DE REGISTRO

*[Handwritten signatures and initials]*

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

312.660.568-07, com endereço comercial na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Av. Analice Sakatauskas, nº 326, 2º andar, CEP 06060-000 ("Fiador I"); e

**JOSÉ ROBERTO SILVA**, brasileiro, comerciante, casado sob o regime de comunhão universal de bens, inscrito no CPF sob o nº 009.260.638-55, com endereço comercial na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Av. Analice Sakatauskas, nº 326, 2º andar, CEP 06060-000 ("Fiador II", que quando referido em conjunto com a Fiadora e o Fiador I, "Fiadores");

Sendo a Emissora, a Debenturista e os Fiadores doravante denominados em conjunto como "Partes" e individual e indistintamente como "Parte";

As Partes vêm por meio desta, na melhor forma de direito, firmar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*" ("Escritura" ou "Escritura de Emissão"), mediante as seguintes cláusulas e condições.

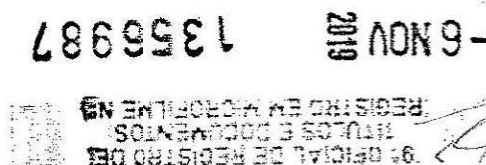
## II – CLÁUSULAS:

### CLÁUSULA PRIMEIRA - AUTORIZAÇÃO

1.1. Autorização: A presente Escritura é firmada com base na deliberação da Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas da Emissora realizada em 01 de outubro de 2019, às 10:30 horas ("AGE"), nos termos do artigo 59 da Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

### CLÁUSULA SEGUNDA - REQUISITOS

2.1. Requisitos: A 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em duas séries, sendo a 1ª (primeira) série da espécie com garantia real e com garantia adicional



Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

fidejussória (respectivamente, "1ª Série" e "Debêntures da 1ª Série") e a 2ª (segunda) série, da espécie com garantia real e com participação nos lucros (respectivamente, "2ª Série" e "Debêntures da 2ª Série", que quando referidas em conjunto com as Debêntures da 1ª Série, "Debêntures"), da Emissora, para colocação privada ("Emissão"), será realizada com observância dos seguintes requisitos:

2.2. Registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"): A presente Emissão constitui-se de uma colocação privada de Debêntures, nos termos do artigo 52 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações, não estando, portanto, sujeita ao registro de distribuição na CVM ou na ANBIMA.

2.3. Arquivamento e Publicação da Ata da AGE: A ata da AGE será devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e em jornal de grande circulação da cidade de São Paulo, nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

2.4. Inscrição da Escritura na JUCESP e no Cartório de Registro de Títulos e Documentos: Esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão arquivados na JUCESP, conforme disposto no artigo 62, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede das Partes signatárias, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura ou da data de celebração dos referidos aditamentos, conforme aplicável. Caso o registro desta Escritura e seus aditamentos em Cartório de Registro de Títulos e Documentos passe a não ser mais exigido por lei, regulamento e/ou qualquer disposição normativa válida no território brasileiro, a obrigatoriedade de registro ora mencionada não mais será exigível, sendo certo que a Emissora deverá adotar qualquer outro procedimento que venha a ser previsto para a publicidade deste instrumento.

2.4.1. Quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão deverão ser firmados pelas Partes após aprovação pela Debenturista (após deliberação pelos Titulares dos CRI, caso aplicável) e posteriormente arquivados na JUCESP, nos termos do item 2.4, acima.

RUA BOA VISTA  
Nº 317-28 ANDAR  
-6 NOV 2019  
1356987  
OFÍCIO DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MOÇAMBIQUE

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

2.4.2. Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias mencionado no caput desta cláusula, a Securitizadora fica, desde já, autorizada e constituída de todos os poderes, de forma irrevogável e irretroatável, para, em nome da Emissora e às expensas desta, promover o registro desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, caso a Emissora não o faça, o que não descaracteriza, contudo, o descumprimento de obrigação não pecuniária pela Emissora.

2.4.3. A Emissora se compromete a enviar à Securitizadora 01 (uma) cópia da ata da AGE e 01 (uma) via original da presente Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, devidamente arquivadas na JUCESP no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após o respectivo arquivamento.

2.4.4. Adicionalmente, previamente à integralização das Debêntures da 1ª Série, a Securitizadora deverá receber cópia registrada do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrado no cartório de registro de títulos e documentos competentes, assim como o comprovante da averbação da Alienação Fiduciária das Ações, no livro de ações nominativas da Emissora.

2.5. Registro para Colocação e Negociação: A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Debenturista, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

2.5.1. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

1356987 -6 NOV 2012

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO DE EMPRESAS E ESTABELECIMENTOS  
REGISTRO DE EMPRESAS E ESTABELECIMENTOS

4  
SM

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

### CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

- 3.1. Objeto Social da Emissora: De acordo com o Estatuto Social da Emissora, a Emissora é uma sociedade de propósito específico e tem por objeto social a incorporação imobiliária e atividades relacionadas ao projeto e à contratação da construção do Empreendimento VY4 (abaixo definido).
- 3.2. Número da Emissão: A presente Escritura constitui a 1ª Emissão de Debêntures da Emissora.
- 3.3. Número de Séries: A Emissão será realizada em duas séries.
- 3.4. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Debêntures será o dia 01 de outubro de 2019 ("Data de Emissão").
- 3.5. Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").
- 3.6. Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão é de R\$ 15.920.000,00 (quinze milhões, novecentos e vinte mil reais), na Data de Emissão, divididos da seguinte forma: (i) o valor de R\$ 8.950.000,00 (oito milhões, novecentos e cinquenta mil reais) corresponde ao valor total das Debêntures da 1ª Série ("Valor Total das Debêntures da 1ª Série"); e (ii) o valor de R\$ 6.970.000,00 (seis milhões, novecentos e setenta mil reais) corresponde ao valor total das Debêntures da 2ª Série ("Valor Total das Debêntures da 2ª Série", que quando referido em conjunto com o Valor Total das Debêntures da 1ª Série, "Valor Total da Emissão").
- 3.7. Destinação dos Recursos: Os recursos serão destinados pela Emissora, de acordo com o cronograma e percentuais estimados no **Anexo I** à presente ("Cronograma de Aplicação de Recursos" e "Destinação dos Recursos", respectivamente), sendo que:

- (i) os recursos líquidos captados com as Debêntures da 1ª Série serão utilizados para:

1356987  
-6 NOV 2019  
RUA BOA VISTA Nº 314 - 2ª ANDAR  
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MOVIDA Nº

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Coleção Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

(1) o pagamento, total ou parcial, do preço de aquisição dos seguintes terrenos: (a) imóvel objeto da Matrícula nº 69.673, do 1º Registro de Imóveis de Osasco - SP; (b) imóvel objeto da Matrícula nº 106.646, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP; (c) imóvel objeto da Matrícula nº 15.383, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP; (d) imóvel objeto da Matrícula nº 55.785, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP; (e) imóvel objeto da Matrícula nº 29.858, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP; (f) imóvel objeto da Matrícula nº 29.563, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP; (g) imóvel objeto da Matrícula nº 120.581, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP; (h) imóvel objeto da Matrícula nº 28.997, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP; e (i) imóvel objeto da Matrícula nº 21.516, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP (em conjunto, "Matrículas" e "Imóveis VY4" ou "Imóveis", respectivamente); e

(2) arcar com os custos relacionados ao desenvolvimento, pela Emissora, de empreendimento residencial nos Imóveis VY4, nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, e após a unificação das Matrículas (respectivamente, "Matrícula do Empreendimento VY4" e "Empreendimento VY4" ou "Empreendimento VY4"); e

(ii) os recursos líquidos captados com as Debêntures da 2ª Série serão utilizados para arcar com os custos relacionados ao desenvolvimento, pela Emissora, do Empreendimento VY4.

3.7.1. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a Destinação dos Recursos prevista acima, até a respectiva Data de Vencimento, ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, não devendo ultrapassar a Data de Vencimento.

3.7.2. A porcentagem destinada a cada Imóvel, conforme estabelecido na tabela que compõe o Anexo I poderá ser alterada, sem necessidade da realização de Assembleia Geral

1356987

2019 NOV 9 -

OFICIAL DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS E COISAS  
MÓVEIS

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

de Titulares dos CRI (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Imóveis acima), devendo ser precedido de aditamento ao Termo de Securitização (conforme abaixo definido), bem como a qualquer outro documento que se faça necessário.

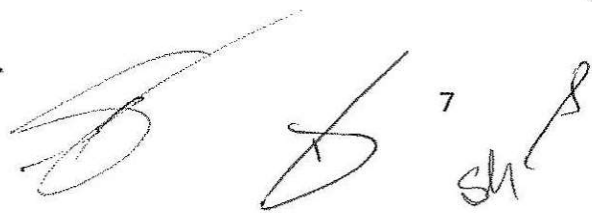
3.7.3. O Agente Fiduciário dos CRI (abaixo definido) deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos desta Escritura, no mínimo semestralmente, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, nos termos previstos no item 25 do Ofício Circular CVM/SRE nº 02/19. Por tal motivo, a Emissora deverá encaminhar, semestralmente, para a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, até a utilização da totalidade dos recursos, relatório nos termos da minuta do **Anexo II** à presente, contemplando descritivo dos recursos utilizados com a integralização das Debêntures, assim como os seguintes comprovantes de utilização, caso aplicável: (i) cópia da escritura de compra e venda de cada um dos Imóveis e/ou cópia do compromisso de compra e venda de cada um dos Imóveis; e (ii) cópia dos respectivos comprovantes de transferência de valores aos vendedores.

3.7.3.1. A Emissora se compromete, ainda, a encaminhar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias após a obtenção respectiva, cópia dos seguintes documentos: (i) após a efetiva transferência da propriedade, cópia da matrícula atualizada de cada um dos Imóveis, contemplando a Emissora como única proprietária; e (ii) cópia da Matrícula do Empreendimento VY4, resultante da unificação das Matrículas.

3.8. Vinculação à Emissão de CRI: As Debêntures da presente Emissão serão vinculadas à 227ª e a 228ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora ("CRI"), nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 227ª e da 228ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.", a ser celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI, e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (respectivamente, "Agente Fiduciário dos CRI" e "Termo de Securitização"), sendo certo que os CRI serão objeto de emissão e oferta pública

1366987 9 NOV 2019

REGISTRO EM CARTELA Nº 314-28 ANDAR RUA BOA VISTA



*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada. (Oferta).

3.8.1. Para os fins desta Escritura, todas as decisões a serem tomadas pela Securitizadora após a integralização das Debêntures dependerão da manifestação prévia dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

3.8.2. *Obrigação de Indenização.* A Emissora e os Fiadores obrigam-se a manter indene e a indenizar a Securitizadora por perdas e danos, conforme decisão transitada em julgada, bem como a reembolsá-la, mediante notificação por parte da Securitizadora, por toda e qualquer despesa extraordinária comprovadamente incorrida pela Securitizadora que não tenha sido contemplada nos Documentos da Operação, que venha a ser devido diretamente em decorrência: (i) da inveracidade ou incorreção de quaisquer das declarações prestadas pela Emissora e/ou pelos Fiadores nesta Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) dano ambiental causado pela Emissora e/ou pelas Fiadores, ou de qualquer prejuízo ambiental que, de qualquer forma, a respectiva autoridade entenda estar relacionado aos Imóveis VY4; (iii) da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Escritura de Emissão de Debêntures e (iv) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pela Emissora, Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Securitizadora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Securitizadora na defesa dos direitos do patrimônio separado dos CRI ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Securitizadora ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, a Escritura de Emissão de Debêntures e os direitos e

RUA BOA VISTA  
Nº 317 - 2ª ANDAR

1356987

6 NOV 2009

REGISTRO DE INSTRUMENTOS E DOCUMENTOS  
DE ESPECIAL INTERESSE DE TERCEIROS



Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

4.2. Espécie das Debêntures da 1ª Série: As Debêntures da 1ª Série serão da espécie com garantia real, por conta da constituição, desde já, da Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos (abaixo definida), e também contarão com a garantia fidejussória outorgada pelos Fiadores, conforme previsto no item 4.3.1., abaixo. As Debêntures da 1ª Série contarão, ainda, com a Alienação Fiduciária de Imóvel (abaixo definida) que será constituída após a aquisição dos Imóveis, sendo certo que a Alienação Fiduciária de Imóvel será substituída, em momento subsequente, pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (abaixo definida) e pela Alienação Fiduciária de Unidades em Estoque (abaixo definida).

4.2.1. Fiança: Os Fiadores comparecem nesta Escritura de Emissão, como fiadores, principais pagadores e solidariamente responsáveis, de forma irrevogável e irretroatável, pelo pagamento pontual, nos termos do artigo 275 e seguintes da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), ao cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Emissora por ocasião da emissão das Debêntures da 1ª Série, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto nesta Escritura de Emissão, nos Contratos de Garantia e no Termo de Securitização, tais como os montantes devidos a título de valor nominal unitário, juros remuneratórios, prêmios, multas ou encargos de qualquer natureza, bem como o pagamento de todas as despesas relacionadas à Emissão e aos CRI (respectivamente, "Obrigações Garantidas das Debêntures da 1ª Série" e "Fiança"), nos termos abaixo dispostos:

(a) caso a Emissora deixe de pagar e/ou cumprir qualquer uma das Obrigações Garantidas das Debêntures da 1ª Série quando devidas, a Securitizadora, como beneficiária da garantia, poderá dirigir-se direta e imediatamente contra quaisquer dos Fiadores para cobrar o pagamento dos valores então devidos, sem ter que primeiro exaurir quaisquer medidas contra a Emissora;

(b) os Fiadores poderão ser demandados solidariamente até o cumprimento integral e total das Obrigações Garantidas das Debêntures da 1ª Série. Para fins dos artigos 265, 828 e 829 do Código Civil, os Fiadores reconhecem e concordam que

1356987  
6 NOV 2019  
OFICINA DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM INSTRUMENTOS  
DE NEGOCIAÇÃO DE VALORES

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

são solidariamente responsáveis pela realização de qualquer pagamento no âmbito desta Escritura, assim como, que são solidariamente responsáveis com a Emissora pelo pagamento das Obrigações Garantidas das Debêntures da 1ª Série;

(c) a Fiança ora prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiadores são acionistas, diretos ou indiretos da Emissora, bem como possuem interesse econômico no resultado da emissão das Debêntures da 1ª Série, beneficiando-se indiretamente dos recursos por esta captados;

(d) a Fiança garante incondicionalmente que as Obrigações Garantidas das Debêntures da 1ª Série serão pagas e/ou cumpridas exatamente de acordo com os termos previstos nesta Escritura, independentemente de qualquer lei, regulamento ou ordem atualmente em vigor ou que venha a vigorar no futuro em qualquer jurisdição que afete qualquer dos termos ou direitos da Securitizadora em relação à Fiança;

(e) Os Fiadores renunciam expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza, previstos nos seguintes artigos do Código Civil: artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 371, 821, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839; e artigo 794 da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada e em vigor ("Código de Processo Civil"). A responsabilidade dos Fiadores, nos termos desta Escritura, será absoluta e incondicional, independentemente de:

1. qualquer invalidade ou inexecutabilidade com relação a esta Escritura;
2. qualquer alteração no momento, forma ou local de pagamento de, ou em qualquer outra condição de todas ou qualquer das Obrigações Garantidas das Debêntures da 1ª Série ou quaisquer outras

1356987

6 NOV 2019

OFICIAL DO REGISTRO DE  
IMÓVEIS E MOBILIARES  
REGISTRO EM MOBRILME

11

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

3. qualquer outra circunstância que possa de qualquer outra forma constituir uma defesa disponível à ou uma liberação da Emissora com relação às Obrigações Garantidas das Debêntures da 1ª Série, ou dos Fiaidores com relação à Fiança objeto desta Escritura, e não será afetada por qualquer concessão, acordo (inclusive a falência) ou qualquer plano de reorganização que afete a Emissora;

4. qualquer extensão de prazo ou acordo entre a Securitizadora e a Emissora; ou

5. qualquer novação ou não exercício de qualquer direito da Securitizadora contra a Emissora;

(f) durante o prazo de vigência das Debêntures, os Fiaidores obrigam-se a pagar todos os valores que forem exigidos pela Securitizadora no mesmo Dia Útil em que tais valores seriam exigidos da Emissora, independentemente do envio de notificação da Securitizadora neste sentido. Os pagamentos serão realizados pelos Fiaidores fora do sistema da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (segmento CETIP UTMV) e diretamente a favor da Securitizadora;

(g) os pagamentos descritos no item acima deverão ser realizados mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado, em moeda corrente nacional, e não poderão ser objeto de compensação ou exceção pelos Fiaidores e deverão ser feitos sem dedução de quaisquer retenções de tributos, taxas ou contribuições de qualquer natureza incidentes ou que venham a incidir sobre o pagamento de qualquer valor devido sob a Fiança;

1356987  
-6 NOV-2019  
RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR  
REGISTRO DE INSTRUMENTOS  
E DOCUMENTOS  
DE ORIGINAL DE REGISTRO DE  
1356987

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

(h) caso os Fiadores deixem de pagar qualquer valor sob a Fiança nos prazos aqui estabelecidos, os Fiadores ficarão imediatamente constituídos em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial e deverão pagar desde a data do inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento, sobre o referido valor não pago, os mesmos Encargos Moratórios (abaixo definidos), incluindo, mas não limitado a, multas, juros de mora e atualizações, devidos nos termos desta Escritura;

(i) os Fiadores sub-rogar-se-ão no crédito devido pela Securitizadora contra a Emissora, na proporção das Obrigações Garantidas das Debêntures da 1ª Série, observando sempre o disposto no artigo 350 do Código Civil. Na hipótese de sub-rogação prevista neste item, o exercício do direito de crédito sub-rogado ficará subordinado ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas das Debêntures da 1ª Série com a satisfação integral do crédito da Securitizadora, sendo certo que os créditos objeto da sub-rogação serão considerados subordinados para todos os efeitos, inclusive para os fins do artigo 83, inciso (viii), alínea "a" da Lei Federal nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada e em vigor;

(j) a Fiança é prestada no âmbito desta Escritura independentemente de quaisquer outras garantias que a Securitizadora tenha recebido ou venha a receber. A Fiança poderá ser executada e exigida pela Securitizadora, agindo conforme o disposto nesta Escritura, quantas vezes for necessária até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas das Debêntures da 1ª Série;

(k) nenhuma objeção ou oposição da Emissora será admitida ou invocada pelos Fiadores com o fim de escusarem-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora, no âmbito desta Escritura;

(l) a Fiança entrará em vigor na data de celebração desta Escritura, permanecendo válida e vigente em todos os seus termos até a data do pagamento integral das Obrigações Garantidas das Debêntures da 1ª Série, não podendo ser

1356987

6 NOV 2019

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E ENCARGOS  
REGISTRO EM INSTRUMENTOS

13

sh

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

extinta ou alterada antes desse prazo. Os Fiadores desde já reconhecem como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data do pagamento integral das Obrigações Garantidas das Debêntures da 1ª Série; e

(m) fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Securitizadora, dos prazos para execução da Fiança não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

4.2.2. Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos: Será constituída, em garantia das Obrigações Garantidas das Debêntures da 1ª Série, a alienação fiduciária sobre a totalidade das ações da Emissora e a cessão fiduciária sobre a totalidade dos dividendos e quaisquer outras distribuições a serem realizadas pela Emissora, o que inclui, mas não se limita, a reduções de capital, adiantamentos para futuro aumento de capital e quaisquer outras formas de distribuição de cunho patrimonial similares ("Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos"), de acordo com os termos e condições previstos no *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos e Outras Avenças (VY4)"*, que será celebrado entre a Fiadora e o Fiador I, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Emissora, previamente à subscrição das Debêntures da 1ª Série ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações"). A Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos também será constituída em garantia das Obrigações Garantidas das Debêntures da 2ª Série (abaixo definidas), no entanto, caso venha a ser executada, o produto de tal execução será utilizado, primeiramente, na quitação integral com consequente resgate das Debêntures da 1ª Série, nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

4.2.3. Alienação Fiduciária de Imóvel: A Emissora, após a aquisição dos Imóveis, constituirá a alienação fiduciária de tais Imóveis em garantia das Obrigações Garantidas das Debêntures da 1ª Série, por meio do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças (VY4)"*, a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária (respectivamente, "Contrato(s) de

1356987

6 NOV 9 - 2019

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO DE MICROEMPRESAS

14

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

Alienação Fiduciária de Imóvel” e “Alienação Fiduciária de Imóvel(eis)”). A minuta do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel encontra-se anexa à presente na forma do **Anexo VI** do presente instrumento.

4.2.3.1. A Alienação Fiduciária de Imóveis poderá ser constituída mediante a formalização de um único Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ou mediante a formalização de mais de um contrato, a critério da Emissora. Não obstante, as Alienações Fiduciárias dos Imóveis deverão estar perfeitamente constituídas no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da Data de Integralização das Debêntures da 1ª Série (abaixo definida). Tal prazo poderá ser prorrogado por 30 (trinta) dias, desde que mantida a prenotação da garantia e que eventual prorrogação decorra de exigências impostas pelo cartório de registro de imóveis, que estejam sendo tempestivamente cumpridas. A Emissora deverá encaminhar cópia da matrícula dos Imóveis à Securitizadora, contemplando a comprovação do registro da(s) Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóveis no prazo mencionado nesta alínea 4.2.3.1.

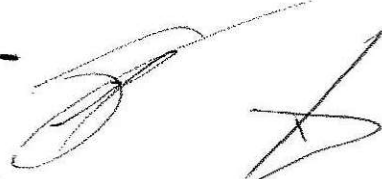
4.2.3.2. A Alienação Fiduciária de Imóvel será liberada pela Securitizadora para viabilizar o registro do memorial de incorporação do Empreendimento VY4 na Matrícula do Empreendimento VY4, desde que a Emissora esteja adimplente com todas as suas obrigações previstas nesta Escritura, que não tenha sido verificada a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (abaixo definido), que não exista a prenotação de qualquer ônus ou gravame que possa inviabilizar o registro da Alienação Fiduciária de Unidades em Estoque e que sejam atendidas as seguintes condições: (i) entrega, pela Emissora, da Procuração Pública (abaixo definida) à Securitizadora; (ii) comprovação, pela Emissora, da constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, com os respectivos registros necessários; e (iii) assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades em Estoque (conforme abaixo definido).

4.2.3.2.1. A Securitizadora se compromete a entregar o termo de liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da

1356987

6 NOV - 2019

REGISTRO DE IMÓVEIS  
SECRETARIA DE ESTADO DE ECONOMIA  
E FINANÇAS



15



Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

apresentação dos documentos previstos nas alíneas "i" a "iii" do item 4.2.3.2., acima.

4.2.3.2.2. A Emissora, por sua vez, se compromete a protocolar, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP, o termo de liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis, assim como o Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades em Estoque, na mesma data, para que os respectivos registros sejam realizados nas matrículas dos Imóveis de forma subsequente, de acordo com o princípio da continuidade registral.

4.2.3.2.3. A Emissora deverá comprovar a constituição da Alienação Fiduciária das Unidades em Estoque no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da emissão do Termo de Liberação da Alienação Fiduciária, prorrogáveis por 30 (trinta) dias, desde que mantida a prenotação da garantia e que eventual prorrogação decorra de exigências impostas pelo cartório de registro de imóveis, que estejam sendo tempestivamente cumpridas.

4.2.3.2.4. A Emissora está autorizada desde já, caso necessário, a hipotecar fração ideal de até 80% (oitenta por cento) da Matrícula do Empreendimento VY4 exclusivamente em garantia das obrigações assumidas no âmbito do Plano Empresário, conforme abaixo definido.

4.2.4. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Será constituída, em garantia das Obrigações Garantidas das Debêntures da 1ª Série, a cessão fiduciária sobre os direitos creditórios que serão originados a partir dos instrumentos/ promessas de venda e compra das futuras unidades do Empreendimento VY4 ("Unidades") a serem celebrados entre a Emissora e cada adquirente das Unidade ("Adquirente" e "Compromissos de Venda e Compra", respectivamente) do Empreendimento, que será desenvolvido pela Emissora sobre os Imóveis, após o pagamento dos impostos devidos pela Emissora e custos com eventuais distratos dos Compromissos de Venda e Compra, na qualidade de incorporadora

1356987

6 NOV - 2019

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM PROCELOME 19

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

do Empreendimento ("Direitos Creditórios Totais"), de acordo com os termos e condições previstos no "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças (VY4)", que será celebrado entre a Emissora e a Securitizadora previamente à liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis (respectivamente, "Contrato de Cessão Fiduciária", "Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente" e "Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios").

4.2.4.1. Inicialmente, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios abrangerá os Direitos Creditórios Totais, sendo certo que, em qualquer situação, a Emissora: (i) poderá utilizar até 80% (oitenta por cento) dos Direitos Creditórios Totais para arcar como os custos com o desenvolvimento do Empreendimento; e (ii) utilizará o percentual correspondente a 20% (vinte por cento) dos Direitos Creditórios Totais na realização dos Pagamentos Antecipados Compulsórios das Debêntures da 1ª Série. No entanto, caso venha a ser contratado financiamento à construção do Empreendimento VY4, cujo valor máximo será de R\$ 32.865.000,00 (trinta e dois milhões, oitocentos e sessenta e cinco mil reais) ("Plano Empresário") e o Plano Empresário exija a constituição de cessão fiduciária sobre parte dos Direitos Creditórios Totais, o percentual de até 80% (oitenta por cento) dos Direitos Creditórios Totais será liberado da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e utilizado para garantia do Plano Empresário, de forma que a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios passará a abranger o percentual equivalente ao percentual mínimo de 20% (vinte por cento) dos Direitos Creditórios Totais. Após a quitação do Plano Empresário, caso as Debêntures da 1ª Série ainda não tenham sido integralmente quitadas e, conseqüentemente, resgatadas, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios voltará a compreender a totalidade dos Direitos Creditórios Totais. Por fim, após a integral quitação do Plano Empresário e das Debêntures da 1ª Série, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios passará a garantir as Debêntures da 2ª Série. Tal mecanismo será detalhado no Contrato de Cessão Fiduciária, cuja minuta encontra-se anexa à presente como o Anexo VII.

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2ª ANDAR

1356987

6 NOV 2019

9ª OFICINA DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MOEDAS  
EM ENTREGA DE REGISTRO

SH

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

4.2.4.2. Os Direitos Creditórios Totais serão pagos em conta de titularidade da Emissora, informada no Contrato de Cessão Fiduciária ("Conta da Emissora") e serão medidos e acompanhados pela empresa especializada na validação da carteira de direitos creditórios que será originada a partir da celebração dos Compromissos de Venda e Compra e que será contratada pela Securitizadora, às expensas da Emissora ("Servicer"), de acordo com o procedimento operacional previsto no Contrato de Cessão Fiduciária. Conforme previsto no item 4.10., abaixo, e no Contrato de Cessão Fiduciária, a Emissora deverá até o dia 10 de cada mês, transferir os recursos correspondentes ao percentual de 20% (vinte por cento) dos Direitos Creditórios Totais depositados em sua conta corrente, para a Conta do Patrimônio Separado, sendo que tais recursos serão utilizados integralmente no Pagamento Antecipado Compulsório das Debêntures da 1ª Série, conforme abaixo definido. Caso a Emissora opte pelo desenvolvimento do Empreendimento com recursos próprios, além dos recursos que serão captados com as Debêntures, ao invés dos recursos do Plano Empresário, estará obrigada a orientar os adquirentes das futuras unidades autônomas do Empreendimento a realizarem os pagamentos devidos por conta dos Compromissos de Venda e Compra diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que, em tal situação, a Securitizadora se compromete a transferir à Emissora, mensalmente, os valores necessários para arcar com: (i) eventuais tributos e com a realização de eventuais distratos, que por sua vez não compõe os Direitos Creditórios Totais; e (ii) os custos para desenvolvimento do Empreendimento, os quais estarão limitados ao percentual de 80% (oitenta por cento) dos Direitos Creditórios Totais. A Securitizadora não irá apurar tais valores, sendo esta apuração de responsabilidade da Emissora. A Securitizadora será responsável por liberar o valor informado pela Emissora.


4.2.4.3. Conforme mencionado no item 4.2.4.1., acima, o percentual equivalente a até 80% (oitenta por cento) dos Direitos Creditórios Totais poderá ser cedido fiduciariamente à instituição financeira que venha a firmar o Plano Empresário com a Emissora, exclusivamente como garantia ao Plano Empresário. Assim, caso ocorra tal contratação e conseqüente liberação do percentual de até 80% (oitenta por

7869987

6 NOV 9 -

SECRETARIA DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
ESTADO DE SÃO PAULO

18



cento) dos Direitos Creditórios Totais, o Contrato de Cessão Fiduciária será aditado para prever a constituição da cessão fiduciária sobre o percentual remanescente dos Direitos Creditórios Totais, sob a condição suspensiva de quitação integral do Plano Empresário. Em qualquer hipótese, sendo o Plano Empresário integralmente quitado antes das Debêntures da 1ª Série, as Obrigações Garantidas das Debêntures da 1ª Série passarão a contar com a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Totais. Em tal situação, a Emissora deverá notificar os Adquirentes para que estes passem a realizar os pagamentos diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que, a Securitizadora se compromete a transferir à Emissora, mensalmente, os valores necessários para arcar com eventuais tributos e com as obrigações da Emissora na qualidade de incorporadora (como os recursos para a realização dos distratos), os quais não compõe os Direitos Creditórios Totais. A Securitizadora não irá apurar tais valores, sendo esta apuração de responsabilidade da Emissora. A Securitizadora será responsável por liberar o valor informado pela Emissora.

4.2.5. Alienação Fiduciária de Unidades em Estoque: Conforme mencionado no item 4.2.3.2., acima, e respectivos subitens, no momento imediatamente subsequente à liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel e ao registro do memorial de incorporação do Empreendimento VY4, a Emissora deverá constituir a alienação fiduciária sobre as Unidades equivalentes a 20% (vinte por cento) da totalidade da metragem de venda do Empreendimento ("Alienação Fiduciária de Unidades em Estoque", sendo que, quando referida em conjunto à Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos, à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação Fiduciária de Imóvel, "Garantias Reais das Debêntures da 1ª Série"). Caso o percentual de 20% (vinte por cento) da totalidade da metragem de venda do Empreendimento não constitua Unidades inteiras, deverá ser constituída a alienação fiduciária sobre uma Unidade adicional (arredondamento "para cima"). A minuta do Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades em Estoque encontra-se anexa à presente na forma do Anexo VIII.

1356987 2019 -6 NOV 9

EM ENLOCO DE ASSINATURA  
SOLICITANTE DO TÍTULO

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

4.2.5.2.1. As Partes se comprometem a observar o seguinte procedimento: (i) a Unidade alienada fiduciariamente que venha a ser compromissada à venda deverá ser liberada da alienação fiduciária então constituída e uma ou mais Unidades do Empreendimento VY4, em metragem no mínimo equivalente à(s) Unidade(s) liberada(s), não vendida(s) no momento de tal liberação ("Unidade(s) em Estoque"), deverá(ão) ser alienada(s) fiduciariamente à Securitizadora, observado o procedimento descrito no item 4.2.5.2.2., abaixo; (ii) até o vencimento das Debêntures da 1ª Série, a Emissora compromete-se a manter alienadas fiduciariamente à Securitizadora, percentual mínimo equivalente a 20% (vinte por cento) da totalidade da metragem de venda do Empreendimento, sendo certo que tal percentual poderá ser reduzido a percentual inferior a 20% (vinte por cento) caso as vendas excedam o percentual de 80% (oitenta por cento) da totalidade da metragem de venda do Empreendimento. Ou seja, após a venda da totalidade das Unidades, não haverá mais nenhuma Unidade em Estoque alienada fiduciariamente à Securitizadora, exceto na ocorrência dos eventos previstos no item 4.2.5.2.2., abaixo.

4.2.5.2.2. Após a liberação das Alienações Fiduciárias de Unidades em Estoque, a Emissora se compromete a constituir, mensalmente, novas alienações fiduciárias sobre a totalidade das Unidades em Estoque, até que seja atingido o percentual de 20% (vinte por cento) sobre a metragem total de venda do Empreendimento, nas seguintes situações: (i) caso ocorram distratos dos Compromissos de Venda e Compra de forma que a quantidade total de Unidades em Estoque venha a equivaler a percentual igual ou superior a 2% (dois por cento) da totalidade da metragem de venda do Empreendimento; e/ou (ii) caso venha a ser identificada a ocorrência de algum Evento de Vencimento Antecipado.

4.2.5.2.3. Em qualquer situação em que a Securitizadora deva liberar a Alienação Fiduciária de Unidades em Estoque, esta se compromete a entregar, à Emissora, o respectivo termo de liberação assinado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação pela Emissora acompanhada da minuta do termo de

1356987

6 NOV 9 -

REGISTRO DE DOCUMENTOS  
OFICIAL DE REGISTRO DE

20



Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, do VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

liberação da Alienação Fiduciária da Unidade em Estoque devidamente preenchido com as informações da Unidade em Estoque a ser liberada. A Emissora, por sua vez, se compromete a apresentar o termo de liberação da Alienação Fiduciária de Unidades em Estoque e a prenotar a Alienação Fiduciária de Unidades em Estoque na mesma data no cartório de registro de imóveis competente. A Emissora deverá comprovar a constituição da Alienação Fiduciária da Unidade em Estoque no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da emissão do termo de liberação da Alienação Fiduciária da Unidade em Estoque vendida, prorrogáveis por 30 (trinta) dias, desde que mantida a prenotação da garantia e que eventual prorrogação decorra de exigências impostas pelo cartório de registro de imóveis, que estejam sendo tempestivamente cumpridas.

4.2.5.2.4. A Emissora outorgará procuração pública à Securitizadora, por meio da qual a Securitizadora terá poderes para constituir a Alienação Fiduciária de Unidades em Estoque, às expensas da Emissora, caso a Emissora não o faça na forma e prazos previstos no item 4.2.5. e respectivos subitens (“Procuração Pública”), sendo certo que a Emissora deverá renovar tal Procuração Pública anualmente, nos termos do seu Estatuto Social. A minuta da Procuração Pública encontra-se anexa à presente na forma do Anexo IX.

4.2.6. Fundo de Despesas: Em garantia do pagamento das despesas da operação, será constituído, em favor da Debenturista, o fundo de despesas, mediante retenção de parte do valor de integralização das Debêntures da 1ª Série, no montante de R\$ 77.928,93 (setenta e sete mil, novecentos e vinte e oito reais e noventa e três centavos), o qual será constituído na Data da Primeira Integralização da Debênture da 1ª Série, na Conta do Patrimônio Separado (“Fundo de Despesas das Debêntures da 1ª Série”).

4.2.6.1. Os valores correspondentes ao Fundo de Despesas das Debêntures da 1ª Série serão mantidos em depósito na Conta do Patrimônio Separado. Os recursos do Fundo de Despesas das Debêntures da 1ª Série estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo patrimônio

1356987

6 NOV - 2019

OFICIAL DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS E PATRIMÔNIO  
DO CARTEIRO DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS E PATRIMÔNIO

21

gh

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

separado, sendo certo que serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Patrimônio Separado, em (a) títulos de emissão do Tesouro Nacional; ou (b) certificados e recibos de depósito bancário de emissão do banco Itaú Unibanco S.A., não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas das Debêntures da 1ª Série.

4.2.6.2. Caso seja verificado que o valor do Fundo de Despesas das Debêntures da 1ª Série se encontra abaixo de R\$ 16.487,00 (dezesesseis mil, quatrocentos e oitenta e sete reais), este deverá ser recomposto pela Emissora, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, até o valor mínimo de R\$ 16.487,00 (dezesesseis mil, quatrocentos e oitenta e sete reais), mediante recursos próprios, sendo que a recomposição deverá ocorrer em até 10 (dez) dias da notificação por escrito da Debenturista.

4.2.6.3. Após o resgate das Debêntures da 2ª Série, eventuais recursos remanescentes presentes no Fundo de Despesas da 1ª Série serão transferidos para o Fundo de Despesas das Debêntures da 2ª Série.

4.3. Prazo e Data de Vencimento: As Debêntures da 1ª Série terão prazo de 54 (cinquenta e quatro) meses, contados da Data de Emissão, com vencimento no dia 01 de abril de 2024 ("Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série").

4.4. Quantidade de Debêntures da 1ª Série: Serão emitidas 8.950 (oito mil, novecentas e cinquenta) Debêntures da 1ª Série, totalizando R\$ 8.950.000,00 (oito milhões, novecentos e cinquenta mil reais), na Data de Emissão.

4.5. Forma de Subscrição e Integralização das Debêntures da 1ª Série: A totalidade das Debêntures da 1ª Série serão subscritas na mesma data, sendo que poderão ser integralizadas em uma ou mais datas, após o cumprimento das condições precedentes previstas no Boletim de Subscrição das Debêntures da 1ª Série.

1356987 -6 NOV 2019

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
RUA BOA VISTA, 317 - 2º ANDAR  
01305-900 - SÃO PAULO - SP

SM

4.5.1. As Debêntures da 1ª Série serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer atualização, na primeira data de integralização ("Data de Integralização das Debêntures da 1ª Série").

4.5.2. A partir da segunda integralização, as Debêntures da 1ª Série serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da 1ª Série, até a efetiva data de integralização.

4.5.3. As Debêntures da 1ª Série serão subscritas pela Securitizadora mediante a formalização da presente Escritura de Emissão, e a assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures da 1ª Série ("Boletim de Subscrição das Debêntures da 1ª Série"). A Securitizadora deverá integralizar as Debêntures da 1ª Série à vista, em moeda corrente nacional, após a integralização dos CRI e desde que atendidas todas as Condições Precedentes (entre as quais, a comprovação da constituição da Alienação Fiduciária de Ações), conforme definidas no Boletim de Subscrição das Debêntures da 1ª Série.

4.5.4. Os recursos obtidos com a integralização das Debêntures da 1ª Série, terão o seguinte tratamento: (i) o valor de R\$ 518.209,07 (quinhentos e dezoito mil, duzentos e nove reais e sete centavos) será utilizado para o pagamento das despesas de estruturação da Operação; (ii) o valor de R\$ R\$ 77.928,93 (setenta e sete mil, novecentos e vinte e oito reais e noventa e três centavos) será utilizado para a composição do Fundo de Despesas das Debêntures da 1ª Série, que será constituído na Conta do Patrimônio Separado e utilizado para o pagamento das despesas recorrentes da Operação; (iii) o valor de R\$ 8.353.862,00 (oito milhões, trezentos e cinquenta e três mil, oitocentos e sessenta e dois reais) será transferido à conta de livre movimentação da Emissora, e destinado ao reembolso dos custos incorridos com as parcelas de aquisição dos Imóveis mencionados na Destinação dos Recursos; e (iv) o valor remanescente ficará retido na Conta do Patrimônio Separado e será: (a) utilizado no pagamento das parcelas do preço de aquisição dos Imóveis, sendo tal pagamento realizado diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis da solicitação, pela Emissora, da realização dos respectivos

1356987

6 NOV 2019

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MÉRITO Nº

23

pagamentos; e/ou (b) transferido à Emissora para arcar com os custos de construção do Empreendimento, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação da Emissora.

4.5.4.1. Os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado serão investidos em certificados de depósito bancário (CDB) e/ou operações compromissadas emitidas pelo Itaú Unibanco S.A., podendo, ainda, a critério da Securitizadora, serem investidos em títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, com liquidez diária ("Investimentos Permitidos"). Entende-se como fundos de renda fixa classificados como DI os fundos que aplicam, no mínimo, 95% (noventa e cinco) do patrimônio nos títulos públicos federais do tesouro direto, atrelados ao CDI – Certificado de Depósito Interbancário - ou à Selic ou em títulos privados de baixo risco.

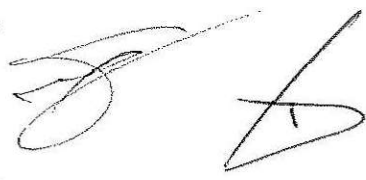
4.5.4.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o patrimônio separado do CRI da Securitizadora. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais Investimentos Permitidos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos Investimentos Permitidos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

4.6. Atualização Monetária das Debêntures da 1ª Série: As Debêntures da 1ª Série não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado.

4.7. Remuneração das Debêntures da 1ª Série: As Debêntures da 1ª Série farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização das Debêntures da 1ª Série, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de

1356987 -6 NOV 2019

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MOEDAS  
Nº 317-28 ANDAR





Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

Onde:

n = Número total de Taxas DI utilizadas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 até "n";

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

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

Onde:

$DI_k$  = Taxa DI divulgada pela B3, com duas casas decimais.

Fator de Spread = corresponde ao *spread* (Sobretaxa) de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$\text{Fator de Spread} = \left( \frac{\text{Spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{\text{dut}}{252}}$$

Onde:

Spread = 4,00 (quatro inteiros)

dut = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da 1ª Série, ou a Data de Pagamento Antecipado Compulsório das Debêntures da 1ª Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dut" um número inteiro.

1356987

6 NOV 2019

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

26

Observações:

- i. A taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- ii. O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- iii. 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;
- iv. uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- v. o fator resultante da expressão  $(Fator DI \times Fator Spread)$  deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- vi. para aplicação do DI<sub>k</sub>, será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 2º (segundo) Dia Útil que antecede à data afetiva de cálculo. Por exemplo, para cálculo de Remuneração no dia 10, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 08, considerando que os dias 08, 09, 10 são Dias Úteis;
- vii. excepcionalmente, na primeira data de pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série, deverá ser acrescido a tal remuneração devida um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a Data de Integralização das Debêntures da 1ª Série de Fator DI e Fator Spread, considerando a Taxa DI divulgada no 4º (quarto) e 3º (terceiro) Dia Útil que antecede a Data de Integralização das Debêntures da 1ª Série, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula constante da cláusula 4.7.1. acima; e

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR  
1356987  
6 NOV 2019  
SE OFICIAL DO REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E REGISTRO EM MOEDAS

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da Y4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

viii. caso os Juros Remuneratórios devidos não sejam pagos em sua totalidade em uma Data de Pagamento Compulsório, o valor excedente deverá ser adicionado ao saldo devedor, não caracterizando um evento de descumprimento pecuniário.

4.7.2. Para fins de cálculo da Remuneração das Debêntures da 1ª Série, define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia: (i) na Data de Integralização das Debêntures da 1ª Série (inclusive), ou na última Data de Pagamento Antecipado Compulsório das Debêntures da 1ª Série anterior (inclusive) (se houver) e termina na Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série (exclusive), ou data de resgate antecipado, conforme o caso, previstos nesta Escritura.

4.7.2.1. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pela Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

4.7.2.2. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência da Taxa DI") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, os titulares dos CRI definirão, de comum acordo com a Emissora e com a Securitizadora, mediante realização de assembleia geral de titulares dos CRI, a ser convocada pela Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2ª ANDAR

1356987

6 NOV 2019

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

4.7.2.3. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de titulares dos CRI, a referida assembleia geral não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures da 1ª Série desde o dia de sua indisponibilidade.

4.7.2.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e a Securitizadora, a Emissora optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a Emissora a comunicar por escrito à Securitizadora, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados a partir da data da realização da respectiva assembleia geral de titulares dos CRI, qual a alternativa escolhida:

(i) a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures da 1ª Série, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da decisão da Securitizadora, pelo seu Valor Nominal Unitário não amortizado nos termos desta Escritura, acrescido da Remuneração das Debêntures da 1ª Série devida até a data do efetivo resgate e conseqüente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da 1ª Série ou da última Data de Pagamento Antecipado Compulsório das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração das Debêntures da 1ª Série aplicável às Debêntures da 1ª Série a serem resgatadas e, conseqüentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada; ou

(ii) o prazo de amortização das Debêntures da 1ª Série e a periodicidade do pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série continuarão sendo a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série, sem prejuízo do Pagamento Antecipado Compulsório das Debêntures da 1ª Série, observado que, até a amortização integral (com conseqüente resgate) das Debêntures da 1ª Série será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

1356987

6 NOV 2019

REGISTRO DE DOCUMENTOS  
SECRETARIA DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS E DOCUMENTOS

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da Y4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

4.8. Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série: A Remuneração das Debêntures da 1ª Série será integralmente devida na Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série ressalvados os casos de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 1ª Série (abaixo definido), Pagamento Antecipado Compulsório das Debêntures da 1ª Série ou ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.

4.8.1. Conforme o disposto no item 4.10, abaixo, a Emissora se comprometeu a utilizar os recursos equivalentes aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária (ou seja, equivalentes ao percentual mínimo de 20% (vinte por cento) dos Direitos Creditórios Totais) na realização dos Pagamentos Antecipados Compulsórios das Debêntures da 1ª Série, sendo que, em tal situação, a cada pagamento, em primeiro lugar serão pagos os Juros Remuneratórios das Debêntures da 1ª Série.

4.9. Pagamento de Amortização das Debêntures da 1ª Série: O Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série, ressalvados os casos de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 1ª Série, Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures da 1ª Série (abaixo definida), Amortização Antecipada Compulsória das Debêntures da 1ª Série ou ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.

4.10. Pagamento Antecipado Compulsório das Debêntures da 1ª Série: As Debêntures da 1ª Série estão sujeitas a pagamentos antecipados compulsórios, que serão realizados pela Emissora até o 7º (sétimo) dia útil de cada mês ("Data de Pagamento Antecipado Compulsório das Debêntures da 1ª Série" ou "Data de Pagamento"), em montante equivalente aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária (ou seja, equivalentes ao percentual mínimo de 20% (vinte por cento) dos Direitos Creditórios Totais) pagos pelos Adquirentes no mês em referência ("Pagamento Antecipado Compulsório das Debêntures da 1ª Série").

4.10.1. Pagamento Antecipado Compulsório das Debêntures da 1ª Série obedecerá a seguinte ordem de pagamento: (i) em primeiro lugar serão pagos os Juros Remuneratórios

1356987

6 NOV 2019

SE OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E REGISTRO EM MOVIDORES

30



Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, do VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

das Debêntures da 1ª Série devidos até a Data de Pagamento Compulsório das Debêntures da 1ª Série, nos termos da fórmula prevista no item 4.7.1., acima; (ii) caso sobejem recursos, após o pagamento dos Juros Remuneratórios das Debêntures da 1ª Série devidos até a Data do Pagamento Antecipado Compulsório das Debêntures da 1ª Série, o valor remanescente será utilizado na amortização extraordinária compulsória das Debêntures da 1ª Série ("Amortização Extraordinária Compulsória das Debêntures da 1ª Série"), até a realização do resgate antecipado das Debêntures da 1ª Série ("Resgate Compulsório das Debêntures da 1ª Série"); e (iii) caso os recursos não sejam suficientes para o pagamento dos Juros Remuneratórios devidos até a Data de Pagamento Compulsório das Debêntures da 1ª Série, o valor correspondente aos dos Juros Remuneratórios devido e não pago será incorporado no saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série.

4.10.2. O Resgate Compulsório das Debêntures da 1ª Série será realizado, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios das Debêntures da 1ª Série, calculados sobre o saldo devedor calculado *pro rata temporis* desde a última Data de Pagamento Antecipado Compulsório das Debêntures da 1ª Série até a data do efetivo Resgate Compulsório das Debêntures da 1ª Série (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Compulsório das Debêntures da 1ª Série; e (iii) eventuais despesas devidas pela Emissora, previstas no Termo de Securitização.

4.10.3. Adicionalmente à hipótese prevista no item 4.10., acima, a Emissora estará obrigada a realizar a Amortização Extraordinária Compulsória das Debêntures da 1ª Série, em percentual equivalente a 50% (cinquenta por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, acrescido da Remuneração, desde a Data de Integralização das Debêntures da 1ª Série ou desde a última Data de Pagamento Antecipado Compulsório das Debêntures da 1ª Série, conforme aplicável, até a data da efetiva amortização, na hipótese de o projeto do Empreendimento não ser aprovado até o dia 01 de janeiro de 2021.

4.10.3.1. Na situação prevista no item 4.10.3., a Emissora estará obrigada a vender os Imóveis adquiridos até o término do 6º (sexto) mês após a Amortização

1356987 2019 -6 NOV

SE CRIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME NA

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da Y4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

Extraordinária Compulsória das Debêntures da 1ª Série ora mencionada e utilizar a totalidade dos recursos na Amortização Extraordinária Compulsória das Debêntures da 1ª Série até o efetivo Resgate Extraordinário Compulsório das Debêntures da 1ª Série.

4.10.3.2. A alienação dos Imóveis prevista no item 4.10.3.1., acima, será realizada de acordo com o seguinte procedimento: (i) o comprador do Imóvel deverá realizar o pagamento do preço de aquisição diretamente na Conta do Patrimônio Separado; e (ii) em momento concomitante a tal pagamento e lavratura da escritura definitiva de venda e compra do referido Imóvel, a Securitizadora entregará à Emissora, o termo de liberação de tal imóvel da Alienação Fiduciária de Imóvel.

4.11. Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures da 1ª Série: As Debêntures da 1ª Série poderão, a critério da Emissora, ser amortizadas antecipadamente de forma parcial, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do seu Valor Nominal Unitário, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão ("Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures da 1ª Série"), e desde que a Emissora: (a) comunique à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI ("Comunicação") com prazo de 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data da realização da Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures da 1ª Série, nos termos da minuta do **Anexo III** à presente; (b) pague o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série a ser amortizado, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures da 1ª Série desde a Data de Integralização das Debêntures da 1ª Série ou a última Data de Pagamento Antecipado Compulsório das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures da 1ª Série, acrescido (ii) de eventuais despesas devidas pela Emissora, previstas no Termo de Securitização; e (c) amortize no mínimo R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

4.12. Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 1ª Série: As Debêntures da 1ª Série poderão, a critério da Emissora, ser totalmente resgatadas, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão ("Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 1ª Série"), desde que a Emissora: (a) realize o envio de Comunicação à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com prazo de 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data da realização do Resgate Antecipado

1869581

2019 - 6 NOV - 6

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO DE EMPRESAS  
REGISTRO DE ENDEREÇOS

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

Facultativo das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, nos termos da minuta do **Anexo IV** à presente; e (b) pague o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures da 1ª Série desde a Data de Integralização das Debêntures da 1ª Série ou a última Data de Pagamento Antecipado Compulsório das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 1ª Série, acrescido (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Compulsório das Debêntures da 1ª Série; e (iii) de eventuais despesas devidas pela Emissora, previstas no Termo de Securitização.

4.12.1. Na Comunicação referida nos itens 4.11 e 4.12, acima, cujas minutas integram a presente Escritura de Emissão na forma dos **Anexos III e IV**, respectivamente, deverá constar: (i) a data de Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures da 1ª Série ou Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 1ª Série; (ii) o percentual do Valor Nominal Unitário a ser amortizado, caso aplicável; e (iii) menção de que o valor a ser pago no âmbito da Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures da 1ª Série ou do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 1ª Série, conforme aplicável, será calculado pela Securitizadora e validado pelo Agente Fiduciário dos CRI e pela Emissora na data do pagamento.

#### **CLÁUSULA QUINTA - CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES DA 2ª SÉRIE**

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

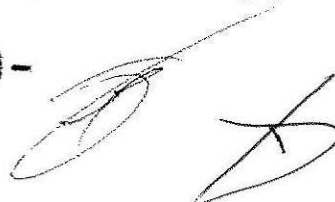
5.2. Espécie das Debêntures da 2ª Série: As Debêntures da 2ª Série serão da espécie com garantia real, por conta da constituição, desde já, da Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos, e também contarão com participação no lucro da Emissora. Após a integral quitação das Debêntures da 1ª Série e do Plano Empresário, as Debêntures da 2ª Série poderão contar com a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sobre os Direitos Creditórios Totais.

5.2.1. Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos: Será constituída, em garantia ao cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas

1356987

6 NOV 2019

SE OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº



33



pela Emissora por ocasião da emissão das Debêntures da 2ª Série, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto nesta Escritura de Emissão nos Contratos de Garantia e no Termo de Securitização, tais como os montantes devidos a título de valor nominal unitário, remuneração, participações nos lucros ou encargos de qualquer natureza, bem como o pagamento de todas as despesas relacionadas à Emissão e aos CRI ("Obrigações Garantidas das Debêntures da 2ª Série"), a Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos ("Garantia Real das Debêntures da 2ª Série", que quando referida em conjunto com as Garantias Reais das Debêntures da 1ª Série, "Garantias Reais"), de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

5.2.1.1. Conforme mencionado no item 4.2.2., acima, a Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos também será constituída em garantia das Obrigações Garantidas das Debêntures da 1ª Série, de forma que, caso venha a ser executada, o produto de tal execução será utilizado, primeiramente, na quitação integral com conseqüente resgate das Debêntures da 1ª Série, nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações. Ou seja, somente após o resgate integral das Debêntures da 1ª Série, que os recursos originados com a Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos serão utilizados na quitação das Debêntures da 2ª Série.

5.2.2. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Após a integral quitação das Debêntures da 1ª Série e do Plano Empresário, as Debêntures da 2ª Série poderão contar com a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sobre os Direitos Creditórios Totais. Em tal situação, a Emissora deverá notificar os Adquirentes para que estes passem a realizar os pagamentos diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que, a Securitizadora se compromete a transferir à Emissora, mensalmente, os valores necessários para arcar com eventuais tributos e com as obrigações da Emissora na qualidade de incorporadora (como os recursos para a realização dos distratos), os quais não compõe os Direitos Creditórios Totais. A Securitizadora não irá apurar tais valores, sendo esta apuração de responsabilidade da Emissora. A Securitizadora será responsável por liberar o valor informado pela Emissora.

1356987

6 NOV 9

REGISTRO DE INSTRUMENTOS  
DE CESSÃO DE DIREITOS  
E DE GARANTIA REAL  
DE CRI

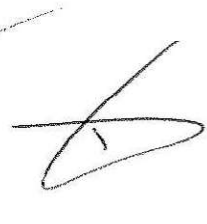

sh

5.2.3. Fundo de Despesas: Em garantia do pagamento das despesas da operação, será constituído, em favor da Debenturista, o fundo de despesas, mediante retenção de parte do valor de integralização das Debêntures da 2ª Série, no montante de R\$ 92.605,23 (noventa e dois mil, seiscentos e cinco reais e vinte e três centavos), o qual será constituído na Conta do Patrimônio Separado, na primeira data de integralização de Debêntures da 2ª Série após a obtenção da aprovação de qualquer um dos seguintes projetos de desenvolvimento: (i) Empreendimento VY4; (ii) Empreendimento VY2, conforme definido no Termo de Securitização; ou (iii) Empreendimento VY3, conforme definido no Termo de Securitização ("Fundo de Despesas das Debêntures da 2ª Série", e quando em conjunto com Fundo de Despesas das Debêntures da 1ª Série, os "Fundos de Despesas").

5.2.3.1. Os valores correspondentes ao Fundo de Despesas da 2ª Série serão mantidos em depósito na Conta do Patrimônio Separado. Os recursos do Fundo de Despesas das Debêntures da 2ª Série estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo patrimônio separado, sendo certo que serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Patrimônio Separado, em (a) títulos de emissão do Tesouro Nacional; ou (b) certificados e recibos de depósito bancário de emissão do banco Itaú Unibanco S.A., não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas das Debêntures da 2ª Série.

5.2.3.2. Após o resgate das Debêntures da 1ª Série, caso seja verificado que o valor do Fundo de Despesas das Debêntures da 2ª Série se encontra abaixo de R\$ 16.487,00 (dezesseis mil, quatrocentos e oitenta e sete reais), este deverá ser recomposto pela Emissora, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, até o valor mínimo de R\$ 16.487,00 (dezesseis mil, quatrocentos e oitenta e sete reais), mediante recursos próprios, sendo que a recomposição deverá ocorrer em até 10 (dez) dias da notificação por escrito da Debenturista.

1356987  
6 NOV 2019  
RUA BOA VISTA  
Nº 316 - 2ª ANDAR  
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
DE OFICINA DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

35  
  


5.2.3.3. Após o resgate das Debêntures da 2ª Série, eventuais recursos remanescentes presentes no Fundo de Despesas da 2ª Série serão liberados em até 2 (dois) dias úteis para a Emissora, desde que cumpridas todas as obrigações relativas ao Patrimônio Separado, com o consequente resgate dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

5.3. Prazo e Data de Vencimento: As Debêntures da 2ª Série terão prazo de 54 (cinquenta e quatro) meses, contados da Data de Emissão, com vencimento no dia 01 de abril de 2024 ("Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série"), que quando referida em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série, "Data de Vencimento").

5.4. Quantidade de Debêntures Emitidas: Serão emitidas 6.970 (seis mil, novecentas e setenta) Debêntures da 2ª Série, totalizando R\$ 6.970.000,00 (seis milhões, novecentos e setenta reais), na Data de Emissão.

5.5. Forma de Subscrição e Integralização das Debêntures da 2ª Série: A totalidade das Debêntures da 2ª Série serão subscritas na mesma data, sendo que poderão ser integralizadas em uma ou mais datas, após o cumprimento das condições precedentes previstas no Boletim de Subscrição das Debêntures da 2ª Série.

5.5.1. As Debêntures da 2ª Série serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer atualização, na primeira data de integralização ("Data de Integralização das Debêntures da 2ª Série"). A partir da segunda integralização, as Debêntures da 2ª Série serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da 2ª Série, até a efetiva data de integralização.

5.5.2. As Debêntures da 2ª Série serão subscritas pela Securitizadora mediante a formalização da presente Escritura de Emissão, e a assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures da 2ª Série ("Boletim de Subscrição das Debêntures da 2ª Série"). A Securitizadora deverá integralizar as Debêntures da 2ª Série a prazo, em moeda corrente nacional, após a integralização dos CRI e desde que atendidas todas as Condições Precedentes, conforme definidas no Boletim de Subscrição das Debêntures da 2ª Série, sendo que, tais integralizações deverão acompanhar o cronograma de aportes do

1358987 2019 -6 NOV

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
DE CREDITO DE RENDIMENTO FIXO

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

Empreendimento, descrito no Plano de Negócios, conforme solicitação da Emissora.

5.5.3. Os recursos obtidos com a integralização das Debêntures da 2ª Série, terão o seguinte tratamento: (i) o valor de R\$ 65.838,91 (sessenta e cinco mil, oitocentos e trinta e oito reais e noventa e um centavos) será utilizado para arcar com o pagamento das despesas de estruturação da Operação; (ii) o valor de R\$ 92.605,23 (noventa e dois mil, seiscentos e cinco reais e vinte e três centavos) será utilizado para a composição do Fundo de Despesas das Debêntures da 2ª Série, que será constituído na Conta do Patrimônio Separado e utilizado para o pagamento das despesas recorrentes da Operação, conforme previsto no Anexo X deste instrumento; (iii) o valor de R\$ 8.248.950,63 (oito milhões, duzentos e quarenta e oito mil, novecentos e cinquenta reais e sessenta e três centavos) será transferido à conta de livre movimentação da Emissora para arcar com os custos relacionados ao desenvolvimento do Empreendimento VY4.

5.5.4. Os recursos descritos nas alíneas "i" e "ii" do item 5.5.3., acima, serão utilizados na forma descrita acima, na primeira data de integralização de Debêntures da 2ª Série após a obtenção da aprovação de qualquer um dos seguintes projetos de desenvolvimento: (i) Empreendimento VY4; (ii) Empreendimento VY2; ou (iii) Empreendimento VY3. Antes da aprovação do primeiro projeto, a totalidade dos recursos obtidos com a integralização de Debêntures da 2ª Série será utilizada na forma prevista na alínea "iii" do item 5.5.3., acima, ou seja, para arcar com os custos relacionados ao desenvolvimento do Empreendimento VY4.

5.6. Atualização Monetária das Debêntures da 2ª Série: As Debêntures da 2ª Série não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado.

5.7. Remuneração das Debêntures da 2ª Série: As Debêntures da 2ª Série farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização das Debêntures da 2ª Série, correspondentes a 0,001% a.a. (um milésimo por cento ao ano) incidentes sobre o seu Valor Nominal Unitário ("Remuneração das Debêntures da 2ª Série" ou "Juros Remuneratórios das Debêntures da 2ª Série"). A Remuneração das Debêntures da 2ª Série será

1356987

6 NOV 2019

REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE  
CREDITO E DOCUMENTOS  
DO REGISTRO DE

37

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da V74 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures da 2ª Série desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da 2ª Série ou desde a última data de pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula definida no item 5.7.1 abaixo.

5.7.1. O cálculo da Remuneração das Debêntures da 2ª Série obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

J = Valor Nominal Unitário da Remuneração, acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = corresponde ao Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso no Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator de Juros = Fator de juros fixos (ou *spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme definido a seguir:

$$\text{Fator de Juros} = \left[ \left( \frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right], \text{ onde}$$

$i = 0,001$  (um milésimo);

DP = número de Dias Úteis contados entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da 2ª Série, ou a Data de Pagamento Antecipado Compulsório das Debêntures da 2ª Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dut" um número inteiro.

1356987  
-6 NOV 2019

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CARTÓRIAS  
EMPRESA DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS

38  
Sh

5.8. Pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série: A Remuneração das Debêntures da 2ª Série será integralmente devida na Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série ressalvados os casos de Amortização Antecipada Compulsória das Debêntures da 2ª Série, de Resgate Antecipado Compulsório das Debêntures da 2ª Série (abaixo definido), de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série (abaixo definida) ou ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.

5.9. Participação nos Lucros das Debêntures da 2ª Série: A partir da Data de Integralização das Debêntures da 2ª Série e após: (i) o resgate integral das Debêntures da 1ª Série; (ii) a quitação do Plano Empresário; e, (iii) caso aplicável, o pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série e da Amortização Antecipada Compulsória das Debêntures da 2ª Série (abaixo definida), cada Debênture da 2ª Série terá direito à participação nos lucros que seriam distribuídos pela Emissora aos seus acionistas, a ser paga sob as mesmas condições e na mesma data do efetivo pagamento pela Emissora de qualquer dividendo, bonificação em dinheiro ou qualquer outra vantagem pecuniária que venha a ser efetivamente transferida pela Emissora aos seus acionistas, inclusive a título de juros sobre capital próprio, resgate ou amortização de ações, sempre de forma a que a Debenturista receba a título de remuneração, participação nos lucros líquida equivalente a 99,90% (noventa e nove inteiros e noventa centésimos por cento) ("Participação nos Lucros"), nos termos abaixo especificados.

5.9.1. A primeira data em que os lucros da Emissora serão apurados, para fins de pagamento da Participação nos Lucros, será equivalente ao 2º (segundo) Dia Útil após a integral quitação do Plano Empresário e das Debêntures da 1ª Série, o que ocorrer por último, e respeitado ou após liberado o patrimônio de afetação, conforme aplicável ("Data de Apuração dos Lucros"), sendo certo que o pagamento dos lucros apurados a título de Participação nos Lucros será realizado na próxima Data de Pagamento (ou seja, no próximo 7º (sétimo) dia útil do mês). Isto porque, até tal momento, a Emissora deverá utilizar os Direitos Creditórios Totais (única receita da Emissora) na realização dos pagamentos referentes às Debêntures da 1ª Série e ao Plano Empresário.

1356987

6 NOV 2019

5ª OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
REGISTRO EM M. C. O. P. M. N. B.

5.9.1.1. Após a primeira Data de Apuração dos Lucros, novas apurações de lucro da Emissora deverão ser realizadas no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo certo que o pagamento do lucro apurado a título de Participação nos Lucros será realizado na próxima Data de Pagamento.

5.9.2. Caso as Debêntures da 2ª Série não tenham sido objeto de Resgate Antecipado Compulsório das Debêntures da 2ª Série até o dia 01 de janeiro de 2024 ("Data de Apuração do Estoque"), a Emissora estará obrigada a verificar o saldo de Unidades em Estoque e apurar os lucros auferidos pela Emissora pelo método do "lucro ajustado", cuja apuração será realizada pela somatória do valor do resultado estimado da venda das Unidades em Estoque existentes na Data da Apuração do Estoque, pelo preço por metro quadrado equivalente à média das últimas 5 (cinco) unidades vendidas, descontando-se (i) 6% (seis por cento) sobre este preço médio a título de comissão de vendas; e (ii) 4% (quatro por cento) sobre este preço médio, líquido de comissão de vendas, a título de impostos, acrescido ao lucro efetivo, apurado em balanço auditado pela Auditora Independente, sendo que:

- (i) caso a quantidade de metros quadrados de Unidades em Estoque seja igual ou inferior ao percentual de 5,00% (cinco por cento) da totalidade da metragem de venda do Empreendimento, as Debêntures da 2ª Série deverão ser integralmente resgatadas, até a Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Debêntures da 2ª Série e da Participação nos Lucros apurada na forma do item 5.9.2., acima; ou
- (ii) caso a quantidade de metros quadrados de Unidades em Estoque seja superior ao percentual de 5,00% (cinco por cento) da totalidade da metragem de venda do Empreendimento, a Emissora poderá quitar o saldo devedor das Debêntures da 2ª Série, na Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da 2ª Série e da Participação nos Lucros calculada na

1356987

6 NOV 2019

REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE CREDITO  
ESCRITURAS E DOCUMENTOS  
DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE CREDITO

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

forma do item 5.9.2., sendo admitida a realização de parte do pagamento a título de Participação nos Lucros com a dação em pagamento das Unidades em Estoque.

5.9.3. Desde a Data de Emissão, até a data do resgate integral das Debêntures da 2ª Série:

- (i) a Emissora está impedida de: (a) distribuir dividendos acima do dividendo mínimo obrigatório previsto em seu Estatuto Social, que é equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) ("Dividendo Mínimo Obrigatório VY4"); (b) realizar lançamentos contábeis que reflitam despesas dedutíveis efetivamente não incorridas (provisões), exceto mediante aprovação expressa e prévia da Securitizadora (exceto se a despesa decorrer de provisão obrigatória); (c) realizar qualquer deliberação administrativa que estabeleça despesas para a Emissora, que não estejam previstas no Plano de Negócios, exceto quando expressamente aprovadas pela Securitizadora; e (d) realizar pagamento de qualquer espécie de bonificação em dinheiro ou transferir qualquer outra vantagem pecuniária aos seus acionistas, inclusive a título de juros sobre capital próprio, resgate ou amortização de ações; e
- (ii) a Fiadora, na qualidade de detentora da totalidade das ações da Emissora, está impedida de realizar qualquer deliberação societária que estabeleça despesas para a Emissora, que não estejam previstas no Plano de Negócios, exceto quando expressamente aprovadas pela Securitizadora.

5.10. Pagamento de Amortização das Debêntures da 2ª Série: O Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série, ressalvados os casos de Amortização Antecipada Compulsória das Debêntures da 2ª Série, de Resgate Antecipado Compulsório das Debêntures da 2ª Série (abaixo definido), de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série (abaixo definida) ou ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2ª ANDAR

1356987

6 NOV 2019

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MOVIDA Nº

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

5.11. Amortização Antecipada Compulsória das Debêntures da 2ª Série: Após o resgate integral das Debêntures da 1ª Série e após a quitação do Plano Empresário, as Debêntures da 2ª Série estarão sujeitas a eventos de amortização extraordinária mensal, em cada Data de Pagamento, em montante equivalente aos Direitos Creditórios Totais, e até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do seu Valor Nominal Unitário ("Amortização Antecipada Compulsória das Debêntures da 2ª Série").

5.12. Resgate Antecipado Compulsório das Debêntures da 2ª Série: As Debêntures da 2ª Série deverão ser totalmente resgatadas, a qualquer momento, a partir da identificação cumulativa dos seguintes eventos: (i) quitação integral das Debêntures da 1ª Série; (ii) quitação integral do Plano Empresário; (iii) liberação do patrimônio de afetação instituído para o desenvolvimento do Empreendimento; (iv) inexistência de Unidades em Estoque; e (v) quitação integral, por parte dos Adquirentes, da totalidade dos Compromissos de Venda e Compra ("Resgate Antecipado Compulsório das Debêntures da 2ª Série").

5.12.1. O Resgate Antecipado Compulsório das Debêntures da 2ª Série, será realizado após a apuração, pela Emissora, de balancete intermediário, que deverá ser validado pela Empresa de Auditoria Independente (conforme abaixo definida) da Emissora, e no qual será verificado o lucro apurado pela Emissora até tal data.

5.12.2. O Resgate Antecipado Compulsório das Debêntures da 2ª Série será realizado na próxima Data de Pagamento, mediante pagamento: (i) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série; (ii) acrescido da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização das Debêntures da 2ª Série ou a última data de pagamento dos Juros Remuneratórios das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso; e (iii) acrescido da Participação nos Lucros, até a data do efetivo Resgate Antecipado Compulsório das Debêntures da 2ª Série.

5.13. Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures da 2ª Série: As Debêntures da 2ª Série poderão, a critério da Emissora, após a quitação integral das Debêntures da 1ª Série, ser amortizadas antecipadamente de forma parcial, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do seu Valor Nominal Unitário ("Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures da 2ª Série"), e desde que a

1356987  
-6 NOV 9-  
2019  
REGISTRO EM M. OBRIGADO Nº  
MÚLTIPLOS E DOCUMENTOS  
OFICIAL DE REGISTRO DE

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

Emissora: (a) comunique à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI ("Comunicação") com prazo de 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data da realização da Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures da 2ª Série, nos termos da minuta do anexo III à presente; (b) pague o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série a ser amortizado, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures da 2ª Série desde a Data de Integralização das Debêntures da 2ª Série ou a última data de pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures da 2ª Série, acrescido (ii) de eventuais despesas devidas pela Emissora, previstas no Termo de Securitização; e (c) amortize no mínimo R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

5.13.1. Na Comunicação referida no item 5.13, acima, deverá constar: (i) a data de Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures da 2ª Série; (ii) o percentual do Valor Nominal Unitário a ser amortizado, caso aplicável; e (iii) menção de que o valor a ser pago no âmbito da Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures da 2ª Série será calculado pela Securitizadora e validado pelo Agente Fiduciário dos CRI e pela Emissora na data do pagamento.

5.14. Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 2ª Série: Não há.

## CLÁUSULA SEXTA - CARACTERÍSTICAS COMUNS DAS DEBÊNTURES

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

6.1.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, inclusive pela Debenturista no que se refere ao pagamento do preço de subscrição, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se na data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

ROA BOA VISTA  
Nº 314-28 ANDAR  
1355987  
6 NOV 2019  
OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
Nº 1355987

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VVA Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

6.2. Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), bem como à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança (em conjunto, "Encargos Moratórios").

6.3. Imunidade ou Isenção de Debenturista: A Emissora será responsável pelo custo de todos os tributos, atuais ou futuros, incidentes na fonte sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos à Debenturista. Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que incidam sobre os mesmos. Da mesma forma, caso, por força de lei ou norma regulamentar, a Emissora tenha que reter ou deduzir dos pagamentos feitos à Debenturista quaisquer tributos e/ou taxas, deverão acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada ("Gross-up").

6.3.1. Sem prejuízo às disposições do item 6.3. acima e no prazo de 90 (noventa) dias contados da data em que seja configurada a hipótese de incidência de *Gross-up*, a Emissora terá o direito, mediante envio de notificação prévia à Securitizadora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, realizar unilateralmente o resgate antecipado total das Debêntures da 1ª Série, mediante pagamento do Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures da 1ª Série nos termos desta Escritura, acrescido da Remuneração das Debêntures da 1ª Série devida até a data do efetivo resgate e conseqüente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Integralização das Debêntures da 1ª Série ou da última Data de Pagamento Compulsório das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, acrescido dos eventuais Encargos Moratórios de todos os eventuais encargos e despesas devidos pela Emissora. A hipótese de resgate antecipado facultativo ora prevista, também será aplicável na hipótese de aumento de tributos, cuja responsabilidade pelo pagamento

1356987-6 NOV 9

SE OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM PRAZOS  
EN 2012

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, do VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

tenha sido atribuída à Emissora, no âmbito dos demais Documentos da Operação. Com relação às Debêntures da 2ª Série, o tratamento a ser dado deverá ser discutido e acordado entre a Emissora e a Securitizadora, após realização da respectiva Assembleia de Titulares dos CRI, sendo certo que, caso não haja acordo entre as partes, as Debêntures da 2ª Série deverão seguir o curso previsto nesta Escritura.

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

6.5. Repactuação: Não haverá repactuação das Debêntures.

6.6. Publicidade: Todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos, no Diário Oficial do Estado de São Paulo e em jornal de grande circulação da cidade de Osasco, exceto se de outra forma previsto na regulamentação aplicável, e encaminhados diretamente à Debenturista.

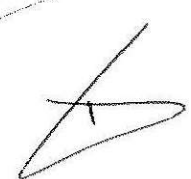
6.7. Comprovação de Titularidade das Debêntures: Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas. A Emissora obriga-se a promover a inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na presente Cláusula quanto à inscrição da Securitizadora, a Emissora deverá apresentar à Securitizadora cópia autenticada da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas que contenha a inscrição do seu nome como detentora da totalidade das Debêntures.

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

1356987

6 NOV 2019

5º OFÍCIO REGISTRO DE DEBÊNTURES  
SOLICITAÇÃO E ESCRITURA  
RECEBIMOS DA EMISSORA Nº



45



## CLÁUSULA SÉTIMA - VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Vencimento Antecipado: A Debenturista poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão, na ocorrência de uma ou mais das seguintes hipóteses ("Evento de Vencimento Antecipado"):

- (i) falta de cumprimento pela Emissora ou pelos Fiadores, no prazo e forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, contraída em decorrência desta Escritura de Emissão de Debêntures ou dos contratos que formalizam as Garantias Reais, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil a contar da ocorrência do inadimplemento;
- (ii) não utilização, pela Emissora das Debêntures, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos da Destinação dos Recursos;
- (iii) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora e/ou da Fiadora;
- (iv) (a) decretação de falência da Emissora, da Fiadora e/ou de suas empresas coligadas, controladas ou controladoras; (b) pedido de autofalência formulado pela Emissora, pela Fiadora e/ou de suas empresas coligadas, controladas ou controladoras; (c) pedido de falência da Emissora, da Fiadora e/ou de suas empresas coligadas, controladas ou controladoras, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora, da Fiadora e/ou de suas empresas coligadas, controladas ou controladoras, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido; e (e) propositura de ação que objetive a insolvência civil do Fiador I e/ou do Fiador II, ou de ação ou pedido afim contra o Fiador I e/ou o Fiador II (como, exemplificativamente, um incidente de declaração de insolvência civil em determinado processo que o Fiador I e/ou o Fiador II seja parte), em qualquer dos casos retro, que não seja extinta dentro de até 30 (trinta) dias contados da data da sua respectiva propositura, ou, ainda, propositura de ação de auto-insolvência civil pelo Fiador I e/ou pelo Fiador II;

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2ª ANDAR

1356987

6 NOV 2019

SE OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO DE MORTGAGAS Nº

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

(v) morte ou interdição do Fiador I ou do Fiador II, sem a apresentação de novo fiador previamente aprovado pela Securitizadora, no prazo de até 30 (trinta) dias do evento;

(vi) vencimento antecipado de qualquer dívida ou obrigação, incluindo qualquer obrigação financeira, (a) da Emissora, no mercado local ou internacional, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), corrigidos pelo IGP-M, ou seu equivalente em outras moedas; (b) da Fiadora (ainda que na condição de garantidora) e/ou de suas empresas coligadas, controladas ou controladoras, no mercado local ou internacional, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), corrigidos pelo IGP-M, ou seu equivalente em outras moedas; e/ou (c) da 1ª Emissão de Debêntures da VY2 Empreendimento Imobiliário SPE S.A., inscrita no CNPJ nº 33.030.590/0001-54 ou da 1ª Emissão de Debêntures da VY3 Empreendimento Imobiliário SPE S.A., inscrita no CNPJ nº 33.030.514/0001-49;

(vii) não cumprimento de qualquer decisão arbitral, mandado de penhora ou processo semelhante ou sentença judicial, cujo cumprimento não tenha efeito suspensivo concedido em sede recursal, contra (i) a Emissora em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), corrigidos pelo IGP-M, ou seu valor equivalente em outras moedas, no prazo de pagamento estipulado na respectiva decisão; e (ii) os Fiadores em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), corrigidos pelo IGP-M, ou seu valor equivalente em outras moedas, no prazo de pagamento estipulado na respectiva decisão;

(viii) se as Garantias Reais não forem devidamente constituídas nos prazos previstos nos respectivos contratos que as constituíram ou nos termos previstos nesta Escritura ou se tornarem, por qualquer motivo, inválidas, insuficientes ou ineficazes ou passarem a ser inábeis ou impróprias, observado eventuais prazos de cura, ou, ainda, em caso de depreciação, perda, defraudação, desapropriação, perecimento, sinistro ou qualquer causa, inclusive por fato imputável a terceiro, que ocasione a perda do bem ou a diminuição de seu valor em percentual superior a 5% (cinco por cento), e a Emissora intimada a reforçá-las, não as substitua ou complemente nos prazos e formatos previstos nos respectivos contratos que as constituíram e/ou nos termos da presente Escritura;

BOA BOA VISTA  
Nº 317 - 2º ANDAR

1356987

2019 NOV 06

BOA BOA VISTA  
Nº 317 - 2º ANDAR

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

- (ix) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (x) inadimplemento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos instrumentos que constituem as Garantias Reais, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do seu conhecimento, exceto para aquelas que tenham prazo específico previsto nestes instrumentos;
- (xi) invalidade, nulidade ou inexecutabilidade desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer de suas disposições, declarada por decisão judicial;
- (xii) alteração do objeto social da Emissora e/ou da Fiadora, conforme disposto em seu estatuto social, vigente na Data de Emissão, exceto, com relação à Fiadora, se não resultar em alteração de sua atividade principal;
- (xiii) contratação de novas dívidas pela Emissora, exceto referente ao Plano Empresário;
- (xiv) se for protestado qualquer título de crédito, exceto se, no prazo legal, tiver sido validamente comprovado à Securitizadora que o(s) protesto(s) foi(ram): (i) cancelado(s) ou suspenso(s); (ii) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros; ou (iii) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo, individualmente: (a) contra a Fiadora ou contra quaisquer de suas subsidiárias, controladas ou coligadas, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); ou (b) contra a Emissora, o Fiador I ou o Fiador II, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- (xv) se a Emissora transferir, ceder ou prometer ceder a terceiros os direitos e obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures e nos Contratos de Garantia;
- (xvi) caso provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações prestadas pela Emissora e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais Documentos da Operação;

1356987  
-6 NOV 2019  
SE OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM FORTALEZA NA

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, do VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

- (xvii) concessão de mútuos pela Emissora, de quaisquer valores e para quaisquer finalidades;
- (xviii) caso o memorial de incorporação do Empreendimento não seja registrado na Matrícula do Empreendimento VY4 no prazo de até 18 (dezoito) meses contados da Data de Emissão;
- (xix) caso a Procuração Pública venha a ser revogada ou tenha a sua validade questionada por conta de qualquer ato atribuído à Emissora e/ou o descumprimento, pela Emissora, da obrigação de outorgar e renovar tempestivamente a Procuração Pública, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência à sua expiração, que deverá permanecer válida e vinculante até a quitação integral das Debêntures da 1ª Série;
- (xx) caso a Emissora não contrate o Plano Empresário no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Integralização das Debêntures da 1ª Série e/ou qualquer outro financiamento, em termos semelhantes ao Plano Empresário e cujos recursos sejam destinados ao financiamento à construção do Empreendimento VY4;
- (xxi) redução de capital social da Emissora, nos termos do Art. 174 da Lei das Sociedades por Ações e/ou distribuição e/ou pagamento, pela Emissora: (i) de dividendos, exceto pelos Dividendos Mínimos Obrigatórios VY4, previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Emissora, vigente na Data de Emissão; e/ou (ii) de qualquer espécie de bonificação em dinheiro ou transferência de qualquer outra vantagem pecuniária aos seus acionistas, inclusive a título de juros sobre capital próprio, resgate ou amortização de ações;
- (xxii) distribuição e/ou pagamento, pela Fiadora, de dividendos, juros sobre o capital próprio, redução de capital ou quaisquer outras distribuições de lucros aos sócios da Fiadora, caso a Emissora ou a Fiadora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão;
- (xxiii) (a) caso haja incorporação, incorporação de ações, cisão ou fusão da Fiadora que acarrete em alteração do atual controle societário direto ou indireto da Emissora (conforme definição de

1356987

6 NOV 2015

SE OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E REGISTRO DE IMÓVEIS

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), exceto se tenha sido previamente aprovada pela Securitizadora, conforme disposto no Termo de Securitização; e (b) caso haja reorganização societária, venda ou alienação de participação societária da Fiadora que acarrete em alteração do atual controle societário direto ou indireto da Fiadora, exceto se tal alteração de controle resultar em (1) transmissão do controle a descendentes ou a parentes em linha colateral consanguínea dos atuais controladores; ou (2) desde que o controle indireto permaneça com empresa pertencente ao mesmo grupo empresarial da Emissora, seja ela, controlada, coligada, subsidiária, fundação, entidade beneficente ou assemelhada; e

(xxiv) Caso a Emissora não disponibilize as Demonstrações Financeiras auditadas, a partir do exercício findo em 31/12/2019, por empresa de auditoria autorizada pela CVM, dentro do Prazo de Entrega dos Documentos Contábeis (conforme abaixo definido);

(xxv) caso os Relatórios Mensais da Emissora (conforme abaixo definidos) contenham erros e/ou discrepâncias entendidas, justificadamente, como relevantes, que não tenham sido sanados em até 10 (dez) Dias Úteis contados da notificação pelo Servicer e/ou pela Empresa de Engenharia Independente (conforme definida abaixo) acerca de tal discrepância; e

(xxvi) caso a Emissora celebre contratos ou acordos em parâmetros com variação desfavorável superior a 5% (cinco por cento) daqueles previstos no Plano de Negócios (abaixo definido), sem a prévia autorização por parte da Tag Capital Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 12.643.653/0001-78 ("Consultora Imobiliária da Securitizadora").

7.1.1. Os eventos descritos nas alíneas (ii), (iii), (iv), (ix) e (xxi) do item 7.1. acima acionam o vencimento antecipado automático das Debêntures, sendo que, para as demais hipóteses, dependerá de deliberação para não vencimento dos titulares dos CRI mediante assembleia geral, nos termos dispostos no Termo de Securitização.

7.1.2. Na hipótese: (i) de não instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, em primeira e segunda convocação por falta de quórum; ou (ii) em caso de instalação e deliberação favorável ao vencimento antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá

1356987

6 NOV 2019

REGISTRO DE DOCUMENTOS  
SÓCIEDADES E EMPRESAS  
OFICIAL DE REGISTRO DE

50



declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido.

7.1.3. Em caso de declaração do vencimento antecipado: (i) das Debêntures da 1ª Série, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série acrescido da Remuneração das Debêntures da 1ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização das Debêntures da 1ª Série, ou da última Data de Pagamento Antecipado Compulsório das Debêntures da 1ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido de uma multa de 5,00% (cinco por cento) sobre o saldo devedor das Debêntures, além do pagamento de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Securitizadora à Emissora; e/ou (ii) das Debêntures da 2ª Série, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série acrescido da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização das Debêntures da 2ª Série, ou da última data de pagamento de Remuneração das Debêntures da 2ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido de uma multa de 150,00% (cento e cinquenta por cento) sobre o saldo devedor das Debêntures, além do pagamento de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Securitizadora à Emissora. A Securitizadora encaminhará tal notificação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da tomada de ciência da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado, no caso dos eventos elencados no item 7.1.1 acima, ou da data de realização da assembleia geral ou da data em que a mesma deveria ter ocorrido, no caso dos demais eventos, nos termos desta Cláusula Sétima.

#### CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA E DOS FIADORES

8.1. Obrigações da Emissora e da Fiadora: Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora e a Fiadora obrigam-se, ainda, a:

(i) fornecer à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso:


1356987  
6 NOV 2019  
REGISTRO DE IMÓVEIS E OBRAS  
RUA BOA VISTA  
1356987

- a. dentro do prazo estabelecido por legislação ou regulamentação vigente ou em até 3 (três) dias úteis após a data de sua efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro: (i) cópia das demonstrações financeiras completas da Emissora, relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer da Empresa de Auditoria Independente (conforme definido abaixo); (ii) a partir do encerramento do exercício de 2020, balanço auditado da Fiadora, relativo ao respectivo exercício social encerrado, acompanhado de parecer da Empresa de Auditoria Independente; e (iii) declaração da Emissora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações constantes nessa Escritura e inoccorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, na forma do modelo constante do **Anexo V** a presente Escritura ("Prazo de Entrega dos Documentos Contábeis").
- b. fornecer cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas da Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis após a sua realização;
- c. informações a respeito de qualquer dos eventos indicados no item 7.1 acima imediatamente após a sua ocorrência; e
- d. no mínimo semestralmente e de acordo com a periodicidade prevista no item 3.5.3., enviar os documentos que comprovem a utilização dos recursos captados de acordo com a Destinação dos Recursos;
- (ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação e/ou divulgação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;
- (iii) mediante solicitação da Debenturista, a qualquer tempo, encaminhar à Debenturista cópias de suas demonstrações financeiras e/ou balanços e balancetes, conforme aplicável;
- (iv) convocar a Debenturista para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, caso a Debenturista deva fazer, nos termos da

1356987

6 NOV 2019

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MOVIDA ME NA



*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da Y4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

presente Escritura, mas não o faça;

(v) arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Debêntures e dos CRI, incluindo, mas não se limitando: (a) a todos os custos relativos ao registro dos CRI na B3; (b) ao registro, divulgação e/ou a publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura de Emissão, seus eventuais aditamentos, da AGE e dos contratos que formalizam as Garantias Reais; (c) as despesas com a contratação dos prestadores de serviço contratados pela Securitizadora em função da emissão dos CRI, tais como agente fiduciário dos CRI, custodiante, banco liquidante, escriturador, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário; e (d) todas as demais despesas mencionadas no Termo de Securitização;

(vi) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(vii) manter sempre atualizados e em boa ordem os livros e registros societários, de modo a permitir que a Debenturista (ou auditor independente por esta contratado) realize auditoria extraordinária na Emissora, sendo que a respectiva solicitação deverá ser acompanhada de relatório que fundamente a necessidade de sua realização, sendo os custos com a contratação do auditor independente de responsabilidade da Emissora;

(viii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(ix) não praticar qualquer ato em desacordo com o seu Estatuto Social, com esta Escritura de Emissão, com o Plano de Negócios ou com qualquer outro documento relacionado, que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante a Debenturista;

(x) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora e/ou a ela atribuída nesta Escritura ou nos documentos da emissão dos CRI;

1356987

6 NOV 2019

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
OFICIAL DO REGISTRO DE  
EM DEBENTURAS E CRI

- (xi) manter em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, que possam resultar em impacto adverso relevante nas atividades da Emissora e/ou dos Fiadores, exceto por aquelas que estejam sendo discutidas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que tenham sido devidamente provisionadas, quando aplicável, em conformidade com as normas contábeis vigentes;
- (xi) adotar, conforme a legislação brasileira, medidas e ações destinadas a evitar, mitigar ou corrigir danos socioambientais, à segurança e medicina do trabalho que possam vir a ser causados em razão de seu objeto social;
- (xii) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis para o exercício de suas atividades, 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 relativas às Debêntures;
- (xiii) salvo nos casos em que, de boa-fé, a Emissora esteja discutindo a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial, cumprir com todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;
- (xiv) notificar a Debenturista caso quaisquer declarações prestadas nesta Escritura tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas ou insuficientes;
- (xv) prestar, em até 10 (dez) Dias Úteis da referida solicitação, esclarecimentos a dúvidas questionadas pela Securitizadora e que estejam vinculadas à emissão de Debêntures ou à Operação;
- (xvi) comunicar a Debenturista e autoridades cabíveis a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente sua habilidade de

1356987

6 NOV 2019

SE OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM PROFISSIONAL

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

cumprir pontualmente suas obrigações, no todo ou em parte, assumidas perante a Debenturista;

(xvii) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura, no que for aplicável;

(xviii) cotar, no mínimo, 3 (três) construtoras para a realização das obras de desenvolvimento do Empreendimento, sendo certo que, deverá contratar, entre tais construtoras, aquela que apresentar a proposta mais vantajosa, a critério da Emissora;

(xix) contratar a CTE - Centro de Tecnologia de Edificações Ltda., cadastrada no CNPJ sob nº 64.030.638/0001-58, até a data de início das obras de desenvolvimento do Empreendimento e comprovar tal contratação à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da efetiva contratação ("Empresa de Engenharia Independente") e

(xx) contratar empresa de auditoria independente, registrada na CVM, para realizar a auditoria das demonstrações financeiras da Emissora e da Fiadora ("Empresa de Auditoria Independente").

8.2. Obrigações Adicionais (Administração dos Direitos Creditórios Totais): A administração dos Direitos Creditórios Totais será realizada pela Emissora, que terá as seguintes atribuições:

(i) celebração e negociação dos Compromissos de Venda e Compra, de acordo com os termos previstos no plano de negócios da Emissora, anexo ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações ("Plano de Negócios");

(ii) realização da cobrança e verificação dos pagamentos realizados pelos Adquirentes, assim como eventuais inadimplementos, observando as disposições dos respectivos Compromissos de Venda e Compra, as disposições legais e regulamentares, em especial o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor e a Lei nº 4.591/64, conforme o caso;

(iii) negociação de eventuais inadimplementos no pagamento das parcelas, de acordo com o Plano de Negócios;

1356987  
-6 NOV 2019  
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
OFICIAL DE REGISTRO DE  
RENTALIMENS

- (iv) acompanhamento dos eventuais distratos dos Compromissos de Venda e Compra; e
- (v) elaboração dos Relatórios Mensais, abaixo definidos.

8.2.1. Caso a Emissora entenda necessária a celebração de Compromissos de Venda e Compra e/ou quaisquer renegociações dos Compromissos de Venda e Compra cujos parâmetros não estejam previstos no Plano de Negócios ou tenham variação desfavorável superior a 5,00% (cinco por cento) do previsto no Plano de Negócios, tais novos Compromissos de Venda e Compra e/ou renegociações deverão ser submetidos à prévia aprovação pela Consultora Imobiliária da Securitizadora, sob pena de ser decretado o vencimento antecipado das Debêntures.

8.2.2. A Emissora deverá fornecer relatórios mensais à Securitizadora, os quais serão assinados por diretores da Emissora que possuam poderes para representá-la, nos termos do seu Estatuto Social, até o dia 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, que conterão, as seguintes informações referentes à Emissora e ao Empreendimento VY4, conforme aplicáveis: (i) informações iniciais acerca da fase de pré-lançamento do Empreendimento VY4, o que inclui, o andamento sobre a unificação das Matrículas, o registro do memorial de incorporação do Empreendimento VY4 e demais aprovações que sejam necessárias à aprovação e desenvolvimento do Empreendimento VY4; (ii) quantidade de Compromissos de Venda e Compra celebrados (no mês e acumulado); (iii) quantidade de distratos de Compromissos de Venda e Compra celebrados (no mês e acumulado); (iv) total de Unidades em Estoque; (v) discriminação dos montantes pagos no mês e dos montantes eventualmente inadimplidos; (vi) informações sobre renegociações realizadas, nos termos do Plano de Negócios; (vii) informações sobre renegociações realizadas fora dos parâmetros previstos no Plano de Negócios e comprovação da autorização por parte da Consultora Imobiliária da Securitizadora para a realização de tais renegociações; (viii) andamento das obras (no mês e acumulado), comparativamente ao cronograma físico financeiro das obras; (ix) informações sobre o Plano Empresário, suas liberações e amortizações; (x) valor de venda, líquido de prêmios e comissões, e metragem de cada Unidade comercializada no mês e fluxo de recebimento

1356987

2019 - 6 NOV

56

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO DE MORTGÁGIO  
RUA BOA VISTA

SA

contratado; (xi) evolução do fluxo de caixa do Empreendimento VY4; (xii) proventos distribuídos pela Emissora às suas respectivas sócias (no mês e acumulado), os quais não poderão ser superiores ao Dividendo Mínimo Obrigatório previsto no Estatuto Social da Emissora, na Data de Emissão das Debêntures; e (xiii) saldo de caixa da Emissora no início e final do período, entre outros que possam vir a ser solicitados pela Securitizadora entre outros ("Relatórios Mensais da Emissora").

8.2.3. O Servicer contratado pela Emissora, terá as seguintes atribuições principais: (i) verificação da quantidade de Compromissos de Venda e Compra celebrados (no mês e acumulado); (ii) verificação da quantidade de distratos de Compromissos de Venda e Compra celebrados (no mês e acumulado); e (iii) validação dos montantes pagos pelos Adquirentes no mês e dos montantes eventualmente inadimplidos.

8.2.3.1. O Servicer emitirá relatórios mensais à Securitizadora até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, a partir do lançamento do Empreendimento, contemplando as informações mencionadas nas alíneas "i" a "iii" do item 8.2.3., acima ("Relatório Mensal do Servicer").

8.2.4. A Empresa de Engenharia Independente contratada pela Emissora, será responsável pelo acompanhamento do andamento das obras (no mês e acumulado), comparativamente ao cronograma físico financeiro das obras e pela validação da liberação, pela Securitizadora, dos recursos integralizados na Conta do Patrimônio Separado, que venham a ser utilizados nas obras de desenvolvimento do Empreendimento.

8.2.4.1. A Empresa de Engenharia Independente emitirá, a partir do início das obras, relatórios mensais à Securitizadora até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, contemplando o andamento das obras (no mês e acumulado), comparativamente ao cronograma físico financeiro das obras ("Relatório Mensal da Empresa de Engenharia Independente").

8.2.5. As informações mencionadas no Relatório Mensal do Servicer e no Relatório Mensal da

1356987 9 NOV 2019

REGISTRO DE INSTRUMENTOS E DOCUMENTOS  
OFICIAL DO REGISTRO DE

57  
SA

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

Empresa de Engenharia Independente deverão comprovar as informações descritas no Relatório Mensal da Emissora. Caso sejam identificadas discrepâncias nas informações previstas em tais relatórios, estas deverão ser sanadas pela Emissora, pelo Servicer e/ou pela Empresa de Engenharia Independente, conforme aplicável, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis da tomada de conhecimento sobre referidas discrepâncias.

8.2.6. A Securitizadora poderá contratar terceiro para substituição do Servicer ou da Empresa de Engenharia Independente, às expensas da Emissora, para a prestação dos serviços que não estejam sendo prestados de forma diligente, a seu exclusivo critério.

8.2.6.1. Caso a Consultora Imobiliária da Securitizadora não esteja prestando os serviços de forma diligente, a Securitizadora poderá contratar terceiro para substituição da Consultora Imobiliária da Securitizadora, às expensas da Emissora, após aprovação pelos Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

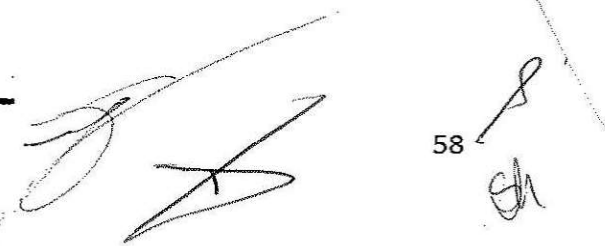
8.2.7. A Securitizadora e a Consultora Imobiliária da Securitizadora não serão responsáveis pela verificação da veracidade, qualidade e/ou suficiência das informações previstas nos Relatórios Mensais da Emissora, nos Relatórios Mensais do Servicer e/ou nos Relatórios Mensais da Empresa de Engenharia Independente, bem como não realizará qualquer verificação com base nos dados disponibilizados em tais relatórios.

8.2.7.1. A Securitizadora poderá fornecer cópias dos Relatórios Mensais da Emissora, dos Relatórios do Servicer e/ou dos Relatórios Mensais da Empresa de Engenharia Independente aos investidores dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, quando expressamente solicitada por estes.

## CLÁUSULA NONA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DOS FIADORES

9.1. Declarações: A Emissora e os Fiadores, conforme aplicável, declaram e garantem à Debenturista, na data da assinatura desta Escritura, que:

1356987  
6 NOV 9  
REGISTRO DE DOCUMENTOS  
RUA BOA VISTA  
Nº 317 - 2ª ANDAR



58

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

- (i) a Emissora é constituída como sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia fechada, de acordo com as leis brasileiras, sendo uma sociedade com propósito específico e exclusivo de realização do Empreendimento;
- (ii) a Fiadora é constituída como sociedade limitada devidamente organizada, constituída e existente, de acordo com as leis brasileiras;
- (iii) estão devidamente autorizados a celebrar esta Escritura e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários (quando aplicáveis) necessários para tanto;
- (iv) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes, e não infringem ou contrariam: (a) o Estatuto Social da Emissora ou o Contrato Social da Fiadora; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou os Fiadores esteja(m) sujeita(s); ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora ou pelos Fiadores em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora ou dos Fiadores, exceto por aqueles criados por conta das Debêntures e aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (v) a celebração desta Escritura, bem como a Emissão das Debêntures, não infringem, no seu melhor entendimento, qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou os Fiadores sejam partes, nem irá resultar em: (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora e/ou dos Fiadores, exceto por aqueles já existentes na presente data e pela constituição das Garantias Reais; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (vi) esta Escritura e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora e dos Fiadores, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com

1356987

6 NOV 2019

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

59

sh

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;

- (vii) as declarações, informações e fatos contidos nos documentos da presente Emissão e dos CRI em relação à Emissora, aos Fiadores e/ou a qualquer controlada da Emissora são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas;
- (viii) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Emissora e/ou dos Fiadores, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Emissora e/ou nos Fiadores, comprometendo sua condição financeira ou a capacidade de adimplir com as obrigações contraídas no âmbito das Debêntures;
- (ix) o balanço da Fiadora e/ou balanço ou demonstrações financeiras, conforme aplicável, de qualquer controlada dos Fiadores relativas ao último exercício encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Fiadora e/ou qualquer controlada dos Fiadores e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;
- (xiv) a Emissora e os Fiadores estão em cumprimento das leis e regulamentos ambientais a eles aplicáveis, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora e/ou pelos Fiadores ou para as quais a Emissora e/ou Fiadores possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
- (xv) a Emissora e os Fiadores têm todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo que até a presente data a Emissora não foi notificada acerca da revogação de qualquer delas ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer delas;
- (x) a Emissora e os Fiadores declaram a inexistência de decisão por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei Federal nº 12.846 de 1º de agosto de 2013 ("Lei nº

1356987

2019-6 NOV -6

REGISTRO DE INSTRUMENTOS  
DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
DO REGISTRO DE

60

SH

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

12.846/2013") e o Decreto Lei 2.848 de 7 de dezembro de 1940, sem prejuízo das demais legislações nacionais de anticorrupção, pela Emissora, pelos Fiadores, suas afiliadas ou demais pessoas ou entidades de seu grupo econômico, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(xi) conhecem e estão em consonância com todas as disposições da Lei Federal nº 12.846/2013, e, em particular, declaram, individualmente, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, no que for materialmente relevante, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis;

(xii) os representantes legais da Emissora que assinam esta Escritura têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e os Fiadores têm poderes para assumir as obrigações ora estabelecidos, tendo o Fiador II obtido a outorga uxória;

(xiii) a Emissora e os Fiadores, prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de acordo com o conhecimento da Emissora e/ou dos Fiadores devem ser apresentadas, ou receberam dilação dos prazos para apresentação destas declarações; todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Emissora, pelos Fiadores, ou, ainda, impostas a elas ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto os tributos ou encargos que estão sendo contestados de boa fé e por meio de procedimentos apropriados, iniciados e conduzidos com diligência e em relação aos quais existem reservas ou outras provisões apropriadas, exceto os tributos, encargos governamentais e outras contribuições cuja falta de pagamento não causaria um impacto adverso relevante;

1356987  
6 NOV 2019

1356987

6 NOV 2019

EN EN RENEG N RE QUS E RA  
SOLVENNOCIE E SOCIU  
BO QALISCE EY MONTA

61

sh

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

- (xiv) a Emissora manterá os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;
- (xv) não omitiram ou omitirão nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de suas situações econômico-financeiras ou jurídicas sua em prejuízo dos titulares das Debêntures;
- (xvi) observam a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que (i) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (ii) os trabalhadores da Emissora e dos Fiadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (iii) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (iv) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (v) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (vi) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;
- (xvii) exceto pelas contingências informadas nas demonstrações financeiras, balanços e demais documentos aplicáveis, não têm conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou investigação governamental, pendente ou iminente, envolvendo a Emissora e/ou os Fiadores, perante qualquer tribunal, órgão governamental ou árbitro, que possa causar um impacto adverso relevante na sua situação financeira ou nas suas operações;
- (xviii) cumprirão todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura;
- (xix) todas as informações prestadas pela Emissora e pelos Fiadores e no âmbito da Emissão são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas;

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

1356987

6 NOV 9

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
DE OFÍCIO DE REGISTRO DE

sh

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fiduciária e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, Para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

(xx) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pela Emissora e pelos Fiadores, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão ou para a realização da Emissão, exceto pela inscrição da Escritura e da ata que aprovou a Emissão e a ata que autoriza a constituição da Fiança na JUCESP;

(xxi) têm ciência e concordam que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista em decorrência de sua titularidade da Debênture estarão expressamente vinculados aos pagamentos dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação;

(xxii) têm plena ciência e concordam integralmente com as condições de negociação desta Escritura, inclusive com a forma de cálculo da Remuneração das Debêntures e da forma de apuração da Taxa DI, assim como com a forma de cálculo e pagamento da Participação nos Lucros;

(xxiii) as obrigações representadas por esta Escritura são compatíveis com as suas respectivas capacidades econômico-financeira, operacional ou produtiva, de modo que o pagamento não afetará negativamente, ainda que potencialmente, a performance da Emissora e dos Fiadores, não podendo as Partes invocar a qualquer tempo, e em virtude de acontecimentos extraordinários e/ou imprevisíveis, a caracterização de onerosidade excessiva no inadimplemento das prestações ora contratadas, disposta no artigo 478 do Código Civil Brasileiro; e

(xxiv) a Emissora e os Fiadores possuem patrimônio para arcar com quaisquer demandas e pagar quaisquer valores, condenações, créditos e obrigações constituídas e/ou propostas contra si e/ou contra os antecessores dos Imóveis no qual será desenvolvido o Empreendimento VY4, e que possam vir a afetar o adimplemento pontual das Debêntures e/ou a constituição de quaisquer garantias.

9.1.1. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Medida Provisória nº 881, de 30 de abril de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação

1356987

6 NOV 2019

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CARTÓRIAS  
DO REGISTRO DE IMÓVEIS

63

sh

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

das regras de direito empresarial apenas de maneira subsidiária ao avançado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – OUTORGA CONJUGAL**

10.1. Outorga Conjugal (Fiador II): A Sra. Maria Shirley Dias Silva, brasileira, casada com o Fiador II sob o regime da comunhão universal de bens, portadora da carteira de identidade RG nº 9966687 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 113.736.148-46, comparece neste ato para anuir com todos os termos e condições desta Escritura, em especial com o dispostos no item 4.2.1., acima, o qual declara ter lido previamente e concordado com todos os seus termos e condições; e ratificar expressamente e por escrito, na própria Escritura, em caráter irrevogável e irretratável, a Fiança prestada pelo Fiador II em garantia das Obrigações Garantidas, nos seus exatos termos, conforme previsto nesta Escritura, que ao final o subscreve.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS**

11.1. Comunicações: As correspondências entre as Partes deverão ser feitas por escrito, e serão remetidas aos endereços abaixo especificados. Todas as notificações, requerimentos, solicitações e outras comunicações devem ser feitas por (a) correio com aviso de recebimento; (b) carta protocolada, as quais serão consideradas recebidas na data identificada no aviso de recebimento e protocolo; ou, ainda (c) correio eletrônico (*e-mail*):

*Para a Emissora:*

**VY4 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**

Endereço: Av. Analice Sakatauskas, nº 326, 2º andar, CEP 06060-000 – Osasco, SP

At.: Diego Dias Silva

Tel.: (11) 4193-1471

E-mail: [notificacoes@ekkogroup.com.br](mailto:notificacoes@ekkogroup.com.br)

1356987  
6 NOV 2019  
RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR  
64



64



*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

*Para a Securitizadora:*

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Endereço: Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12

CEP 04506-000 – São Paulo, SP

At.: Arley Custodio Fonseca

Tel.: (11) 3071-4475

E-mail: [middle@truesecuritizadora.com.br](mailto:middle@truesecuritizadora.com.br) e [juridico@truesecuritizadora.com.br](mailto:juridico@truesecuritizadora.com.br)

*Para a Fiadora:*

**EKKO GROUP INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Endereço: Av. Analice Sakatauskas, nº 326, 2º andar

CEP 06060-000 – Osasco, SP

At.: Diego Dias Silva

Tel.: (11) 4193-1471

E-mail: [notificacoes@ekkogroup.com.br](mailto:notificacoes@ekkogroup.com.br)

*Para o Fiador I:*

**DIEGO DIAS SILVA**

Endereço: Av. Analice Sakatauskas, nº 326, 2º andar

CEP 06060-000 – Osasco, SP

Tel.: (11) 4193-1471

E-mail: [notificacoes@ekkogroup.com.br](mailto:notificacoes@ekkogroup.com.br)

*Para o Fiador II:*

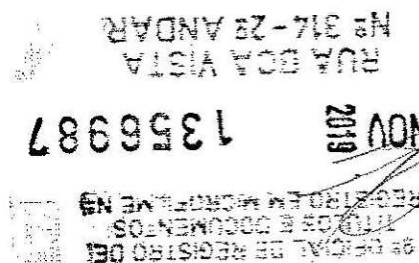
**JOSÉ ROBERTO SILVA**

Endereço: Av. Analice Sakatauskas, nº 326, 2º andar

CEP 06060-000 – Osasco, SP

Tel.: (11) 4193-1471

E-mail: [notificacoes@ekkogroup.com.br](mailto:notificacoes@ekkogroup.com.br)



Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

Para a Consultora Imobiliária da Securitizadora:

**TAG CAPITAL CONSULTORIA LTDA.**

Endereço: Avenida Santo Amaro, nº 48, 6º andar, conjunto 61

CEP 04506-000 – São Paulo, SP

At.: Roberto Dib

Tel.: (11) 3474-0013

E-mail: [roberto.dib@taginvest.com.br](mailto:roberto.dib@taginvest.com.br); [estruturado@taginvest.com.br](mailto:estruturado@taginvest.com.br)

11.1.1. Nenhuma das Partes poderá alegar desconhecimento ou não recebimento de qualquer comunicação que tenha sido dirigida e endereçada na forma acima, sendo certo que nenhuma delas poderá alegar desconhecimento se, tendo mudado de endereço, não notificou tal circunstância e novo endereço. As Partes reconhecem que as correspondências enviadas, em nome delas, para os endereços acima declinados serão consideradas válidas e eficazes para todos os fins e efeitos de direito, sendo proibido que qualquer das Partes, no futuro, alegue não ter recebido qualquer correspondência que tenha sido endereçada aos referidos endereços.

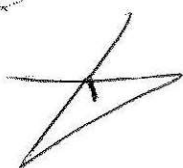
11.2. Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Securitizadora em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará tais direitos,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

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

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

1358987  
6 NOV 2019  
RUA BOA VISTA  
Nº 317 - 2º ANDAR  
1358987

sh



*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

11.5. Lei Aplicável: Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

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

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

11.8. Autorização: As Partes concordam que a presente Escritura poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares de CRI, além dos casos previstos ao longo dessa Escritura, (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da B3, CVM, ANBIMA e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude de alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitida; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros.

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

11.10. Foro: As partes elegem o foro da comarca da capital do estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes desta Escritura.

1356987  
6 NOV 2019  
RUA BOA VISTA  
317-28 ANDAR  
67  
sh

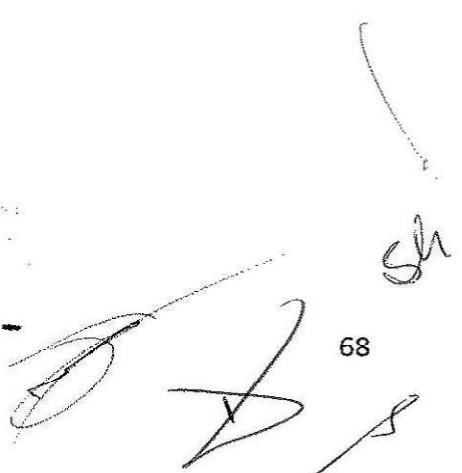
*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

Osasco, 01 de outubro de 2019

*(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)*

8ª OFICINA DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MOVIDOR Nº  
1356987  
-6 NOV 2019  
RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR



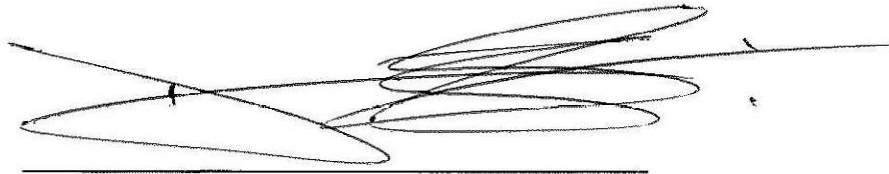
DUPLICATA

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

(Página de assinatura 1/5 do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.", firmado em 01 de outubro de 2019, entre VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A., na qualidade de emissora, True Securitizadora S.A., na qualidade de debenturista, e Ekko Group Incorporações E Participações Ltda., Diego Dias Silva e José Roberto Silva, na qualidade de fiadores)

**VY4 EMPREEDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A.**

Emissora



Nome: Diego Dias Silva

CPF: 312.660.568-07

Cargo: Administrador

SE OFICINA DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRADO EM CARTELA Nº  
1356987 2019  
RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

10087

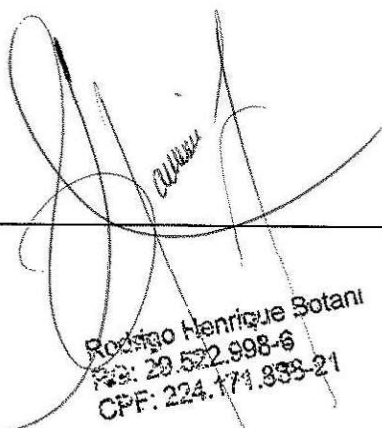
Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

(Página de assinatura 2/5 do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.", firmado em 01 de outubro de 2019, entre VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A., na qualidade de emissora, True Securitizadora S.A., na qualidade de debenturista, e Ekko Group Incorporações E Participações Ltda., Diego Dias Silva e José Roberto Silva, na qualidade de fiadores)

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Debenturista

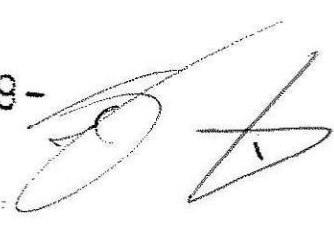
Nome:   
Cargo: **KARINE SIMONE BINCOLETTO**  
R.G 33.317.575-X SSP/SP  
CPF/MF: 350.460.308-96

Nome:   
Cargo: **Rodrigo Henrique Sotani**  
RG: 29.522.998-6  
CPF: 224.171.838-21

NOVA DOA VISTA  
Nº 317-28 ANDAR

1356987  
-6 NOV 2019

SECRETARIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS E SOCIEDADES  
ESTADO DE SÃO PAULO



Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

(Página de assinatura 3/5 do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.", firmado em 01 de outubro de 2019, entre VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A., na qualidade de emissora, True Securitizadora S.A., na qualidade de debenturista, e Ekko Group Incorporações E Participações Ltda., Diego Dias Silva e José Roberto Silva, na qualidade de fiadores)

**EKKO GROUP INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

*Fiadora*



Nome: Diego Dias Silva


CPF: 312.660.568-07

Cargo: Administrador

REGISTRO EM ALCORQUE Nº  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
3ª OFICINA DE REGISTRO DE  
-6 NOV 2019 1356987  
RUA SOA VISTA Nº 317 - 2ª ANDAR

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

*(Página de assinatura 4/5 do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.", firmado em 01 de outubro de 2019, entre VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A., na qualidade de emissora, True Securitizadora S.A., na qualidade de debenturista, e Ekko Group Incorporações E Participações Ltda., Diego Dias Silva e José Roberto Silva, na qualidade de fiadores)*



**DIEGO DIAS SILVA**

*Fiador I*

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

1356987

6 NOV 2019

REGISTRO DE INSTRUMENTOS  
E DOCUMENTOS  
DE REGISTRO DE

72





Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

Anexo I – Cronograma de Aplicação de Recursos

DEBÊNTURES DA 1ª SÉRIE				
Matrícula	Valor aplicado	Data estimada para aplicação	Percentual, relativo às Debêntures da 1ª Série	Percentual, relativo à Emissão
	(Aquisição)			
69673	895.556	04/11/2019	10,72%	5,92%
106646	895.556	04/11/2019	10,72%	5,92%
15383	895.556	04/11/2019	10,72%	5,92%
55785	895.556	04/11/2019	10,72%	5,92%
29858	895.556	04/11/2019	10,72%	5,92%
29563	895.556	04/11/2019	10,72%	5,92%
120581	895.556	04/11/2019	10,72%	5,92%
28997	895.556	04/11/2019	10,72%	5,92%
21516	895.556	04/11/2019	10,72%	5,92%
Matrícula	Valor aplicado	Data estimada para aplicação	Percentual, relativo às Debêntures da 1ª Série	Percentual, relativo à Emissão
	(Desenvolvimento)			
Matrícula do Empreendimento VY4 (resultante da unificação das Matrículas)	293.862	20/11/2019	3,52%	1,94%
<b>Total</b>	<b>8.353.862</b>	--	100,00%	55,26%

ROA BOA VISTA  
Nº 314 - 2ª ANDAR

1356987

6 NOV 2019

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MOÇAMBIQUE Nº


Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

**DEBÊNTURES DA 2ª SÉRIE**


Matrícula	Valor aplicado	Data estimada para aplicação	Percentual, relativo às Debêntures da 2ª Série	Percentual, relativo à Emissão
	(Desenvolvimento)			
Matrícula do Empreendimento o VY4	2.390.110	04/11/2019	35,34%	15,81%
Matrícula do Empreendimento o VY4	1.900.000	06/01/2020	28,09%	12,57%
Matrícula do Empreendimento o VY4	2.260.000	02/04/2020	33,41%	14,95%
Matrícula do Empreendimento o VY4	214.030	01/05/2021	3,16%	1,42%
<b>Total</b>	<b>6.764.140</b>	--	100,00%	44,74%
<b>Total Geral</b>	<b>15.118.002</b>	--	--	100,00%

1356987  
 6 NOV 2019  
 RUA DOA VISTA  
 Nº 314 - 2ª ANDAR  
 3ª OFICINA DE REGISTRO DE  
 TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 REGISTRADO EM M. D. Nº 19

sh



75



**Anexo II – Modelo de Declaração de Destinação dos Recursos**

Declaramos, em cumprimento ao disposto na item 3.7.3. do “Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.”, celebrado entre VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A., na qualidade de emissora, True Securitizadora S.A., na qualidade de debenturista, e Ekko Group Incorporações e Participações Ltda., Diego Dias Silva e José Roberto Silva, na qualidade de fiadores, em 01 de outubro de 2019, conforme aditada (“Escritura de Emissão”), que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio da Escritura de Emissão foram utilizados até a presente data da seguinte forma:

DEBÊNTURES DA 1ª SÉRIE				
Matrícula	Valor aplicado (Reembolso)	Data estimada para aplicação	Percentual, relativo às Debêntures da 1ª Série	Percentual, relativo à Emissão
[ ]	R\$ [ ]	[ ]/[ ]/2019	[ ]%	[ ]%
[ ]	R\$ [ ]	[ ]/[ ]/2019	[ ]%	[ ]%
Matrícula	Valor aplicado (Aquisição)	Data estimada para aplicação	Percentual, relativo às Debêntures da 1ª Série	Percentual, relativo à Emissão
[ ]	R\$ [ ]	[ ]/[ ]/2019	[ ]%	[ ]%
[ ]	R\$ [ ]	[ ]/[ ]/2019	[ ]%	[ ]%
Matrícula	Valor aplicado (Desenvolvimento)	Data estimada para aplicação	Percentual, relativo às Debêntures da 1ª Série	Percentual, relativo à Emissão
Matrícula do Empreendimento VY4 (resultante da unificação das Matrículas)	R\$ [ ]	[ ]/[ ]/2019	[ ]%	[ ]%

1356987

6 NOV 2019

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

DEBÊNTURES DA 2ª SÉRIE				
Matrícula	Valor aplicado (Desenvolvimento)	Data estimada para aplicação	Percentual, relativo às Debêntures da 2ª Série	Percentual, relativo à Emissão
Matrícula do Empreendimen to VY4	R\$ [ ]	[ ]/[ ]/2019	[ ]%	[ ]%
Matrícula do Empreendimen to VY4	R\$ [ ]	[ ]/[ ]/2019	[ ]%	[ ]%
Matrícula do Empreendimen to VY4	R\$ [ ]	[ ]/[ ]/2019	[ ]%	[ ]%
<b>Total</b>	<b>R\$ [ ]</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>100,00%</b>

São Paulo, [DATA].

[ ]

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

RUA DOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

1356987

8 NOV 2019

SE OFICINA DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO DE MORTGÁGIOS E  
RENTALÍCIOS

77

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

**Anexo III – Minuta de Notificação (Amortização Extraordinária Facultativa)**

São Paulo, [•] de [•] de 20[•]

Ao(s) Debenturistas da 1ª Emissão de Debêntures da [•]

Ref.: Comunicação de Amortização Antecipada Facultativa

Prezados,

Nos termos do item [4.11] [5.12.] do “Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.”, celebrado em 01 de outubro de 2019 (“Escritura de Emissão”), comunicamos à V.Sas. a realização de Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures da [•] Série (conforme definida na Escritura de Emissão) a ser realizada nos seguintes termos:

1.	Data da amortização:	[•]
2.	Local da amortização:	[•]
3.	Percentual do Valor Nominal Unitário a ser amortizado:	[•]

O valor final a ser pago a título de Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures da [•] Série, será calculado pela Securitizadora e validado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI na data do pagamento.

O pagamento da Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures da [•] Série será realizado na conta corrente indicada por V.Sas. para pagamento das parcelas da Remuneração.

Sendo que o nos cumpria informar, nos colocamos à disposição para esclarecer eventuais dúvidas.

Atenciosamente, [•]

1356987

6 NOV 2019

REGISTRO DE DOCUMENTOS  
OFICIAL DE REGISTRO DE  
SOLICITAÇÃO E ESCRITURA  
REGISTRO EM MOÇAMBIQUE Nº 1356987

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

**Anexo IV – Minuta de Notificação (Resgate Antecipado Facultativo)**

São Paulo, [•] de [•] de 20[•]

**Ao(s) Debenturistas da 1ª Emissão de Debêntures da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.**

Ref.: Comunicação Resgate Antecipado Facultativo

Prezados,

Nos termos do item 4.12 do “Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.”, celebrado em 01 de outubro de 2019 (“Escritura de Emissão”), comunicamos à V.Sas. a realização de Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido na Escritura de Emissão) a ser realizada nos seguintes termos:

1.	Data do resgate:	[•]
2.	Local do resgate:	[•]

O valor final a ser pago a título de Resgate Antecipado Facultativa, o qual contempla o pagamento do valor do Prêmio previsto no item 4.11 da Escritura de Emissão, será calculado pela Securitizadora e validado pela Emissora com na data do pagamento, e contemplará o valor do Prêmio (conforme definido na Escritura de Emissão).

O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo será realizado na conta corrente indicada por V.Sas. para pagamento da Remuneração.

Sendo que o nos cumpria informar, nos colocamos à disposição para esclarecer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,[•]

ROUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2ª ANDAR

1356987

6 NOV 2019

OFICIAL DO REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO DE MICROEMPRESAS

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

**ANEXO V**

**Modelo de Declaração**

São Paulo, [•] de [•] de [•].

À

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Endereço: Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12

CEP 04506-000 – São Paulo, SP

At.: [•]

**Ref.: Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.**

Prezados Senhores,

**VY4 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Av. Analice Sakatauskas, nº 326, 2º andar, CEP 06060-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 33.887.932.0001-57, representada na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de emissora ("Emissora"), vem pela presente, nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*" ("Escritura de Emissão de Debêntures"), declarar que: (i) as obrigações por ela assumidas, assim como assumidas pela Ekko Group Incorporações e Participações Ltda e pelos Srs. Diego Dias Silva e José Roberto Silva (em conjunto, "Fiadores"), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e demais Documentos da Operação (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures) permanecem válidas; (ii) no seu melhor conhecimento, as declarações prestadas pela Emissora e pelos Fiadores quando da celebração da Escritura de Emissão de Debêntures permanecem em vigor;

1356987

6 NOV 9 2019

REGISTRO DE INSTRUMENTOS  
E DOCUMENTOS  
OFICIAL DE REGISTRO DE

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

(ii) não ocorreram quaisquer hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures); e (iii) não tem conhecimento de atos praticados em desacordo com o Estatuto Social da Emissora e/ou da Fiadora.

Permanecemos à disposição para apresentar quaisquer documentos e/ou comprovar o quanto disposto nesta declaração, caso assim solicitado.

Sendo o que nos cabia para o momento, colocamo-nos à disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos necessários.

Atenciosamente,

**VY4 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**

*Emissora*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

**EKKO GROUP INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA**

*Fiadora*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

RUA BOA VISTA  
Nº 317 - 2º ANDAR

6 NOV - 2019  
1356987

SEÇÃO DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

## ANEXO VI

### Minuta de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel

#### INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS (VY4)

##### I – PARTES

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como “Contrato”), firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, de um lado:

**VY4 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Av. Analice Sakatauskas, nº 326, 2º andar, CEP 06060-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 33.887.932.0001-57, representada na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de fiduciante (“Fiduciante”); e, de outro,

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de debenturista (“Fiduciária” ou “Securitizadora”);

(a Fiduciante e a Fiduciária, adiante designados como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”)

##### II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a) em 01 de outubro de 2019, a Fiduciante emitiu 15.920 (quinze mil, novecentas e vinte) debêntures, no valor total de R\$ 15.920.000,00 (quinze milhões, novecentos e vinte mil reais), em duas séries, sendo a 1ª (primeira) série da espécie com garantia real e com garantia adicional

1356987

6 NOV 2019

ENRELAÇÃO DE REGISTRO  
INSTRUMENTOS E NOTAS  
DO REGISTRO DE IMÓVEIS

sh  
f



*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Vórtx"), na qualidade de instituição custodiante das CCI ("Escritura de Emissão de CCI");

d) a Fiduciária é uma companhia securitizadora devidamente autorizada pela CVM para desenvolver essa atividade, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;

e) a totalidade das Debêntures foram subscritas pela Fiduciária, mediante a formalização da Escritura de Emissão de Debêntures, com a inscrição da titularidade no livro próprio e a assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, para fins de vinculação dos respectivos Créditos Imobiliários 01, representados pela CCI 01, assim como dos Créditos Imobiliários 02, representados pela CCI 02, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 227ª e 228ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora ("CRI"), os quais foram objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Oferta de CRI"), nos termos das condições estabelecidas no respectivo termo de securitização ("Termo de Securitização"), celebrado em [●], entre a Fiduciária e a Vórtx, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"), e os Fiadores, na qualidade de avalistas;

f) a Oferta de CRI foi realizada pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ nº 03.751.794/0001-13 ("Coordenador Líder") nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 227ª e 228ª Séries da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.*", celebrado entre o Coordenador Líder e a Securitizadora ("Contrato de Distribuição");

g) os recursos originados a partir da integralização dos CRI da 227ª Série, foram utilizados pela Fiduciária na integralização das Debêntures da 1ª Série. Os recursos captados com as Debêntures da 1ª Série, por sua vez, foram [integralmente/parcialmente] destinados pela Fiduciante na aquisição dos seguintes imóveis: (a) imóvel objeto da Matrícula nº 69.673, do 1º Registro de Imóveis de Osasco - SP; (b) imóvel objeto da Matrícula nº 106.646, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP; (c) imóvel objeto da Matrícula nº 15.383, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP; (d)

1356987

6 NOV 2019

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
Nº 317-28 ANDAR  
1356987

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

imóvel objeto da Matrícula nº 55.785, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP; (e) imóvel objeto da Matrícula nº 29.858, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP; (f) imóvel objeto da Matrícula nº 29.563, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP; (g) imóvel objeto da Matrícula nº 120.581, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP; (h) imóvel objeto da Matrícula nº 28.997, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP; e (i) imóvel objeto da Matrícula nº 21.516, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP (em conjunto, "Matrículas" e "Imóveis VY4" ou "Imóveis", respectivamente), nos quais, após a unificação das Matrículas e registro do memorial de incorporação, será desenvolvido, pela Fiduciante, empreendimento residencial, nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Empreendimento VY4" ou "Empreendimento");

h) nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Fiduciante se comprometeu a alienar fiduciariamente os Imóveis VY4 à Fiduciária, em momento subsequente à aquisição dos Imóveis VY4, que será realizada com os recursos das Debêntures da 1ª Série, em garantia ao cumprimento fiel e integral de todas as obrigações, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante por ocasião da emissão das Debêntures da 1ª Série, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, tais como os montantes devidos a título de valor nominal unitário, juros remuneratórios, prêmios, multas ou encargos de qualquer natureza, bem como o pagamento de todas as despesas relacionadas à Emissão e aos CRI ("Obrigações Garantidas");

i) este instrumento foi celebrado em consonância com os atos constitutivos e demais atos societários das Partes;

j) 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; e

k) este Contrato é celebrado com fulcro na vontade das Partes de realizar os negócios jurídicos ora avençados, sendo certo que a liberdade de contratar é exercida em razão e nos limites da função social do contrato, observado o disposto na Declaração de Direitos de Liberdade Econômica.

1356987

6 NOV 2019

REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO - SP  
SECRETARIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS E DOCUMENTOS  
RUA DO REGISTRO, 130 - OSASCO - SP

85

sh  
P

l) Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato, que se regerá pelas cláusulas abaixo e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

### III - CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. **Objeto:** Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena fiduciariamente à Securitizadora a propriedade dos Imóveis VY4 descritos e caracterizados conforme as matrículas anexas a este instrumento na forma do Anexo I (“Imóveis VY4” e “Alienação Fiduciária”, respectivamente).

1.1.1. A transferência da propriedade fiduciária dos Imóveis VY4, nos termos do item acima, operar-se-á no prazo previsto no item 3.8.2., abaixo.

1.1.2. Os Imóveis VY4 ora alienados fiduciariamente em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente assentados nas Matrículas dos Imóveis V042, anexas ao presente Contrato como o Anexo I.

1.1.3. Os Imóveis VY4 ora alienados fiduciariamente foram havidos pela Fiduciante por meio da: (i) Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em [dia] de [mês] de 2019, no Livro nº [•], p. [•], do [•]º Tabelião de Notas da Comarca de [•]- SP; (ii) Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em [dia] de [mês] de 2019, no Livro nº [•], p. [•], do [•]º Tabelião de Notas da Comarca de [•]- SP; (iii) Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em [dia] de [mês] de 2019, no Livro nº [•], p. [•], do [•]º Tabelião de Notas da Comarca de [•]- SP; (iv) Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em [dia] de [mês] de 2019, no Livro nº [•], p. [•], do [•]º Tabelião de Notas da Comarca de [•]- SP; (v) Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em [dia] de [mês] de 2019, no Livro nº [•], p. [•], do [•]º Tabelião de Notas da Comarca de [•]- SP; (vi) Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em [dia] de [mês] de 2019, no Livro nº [•], p. [•], do [•]º Tabelião de Notas da Comarca de [•]- SP; e (vii) Escritura Pública de Venda

1356987  
6 NOV 2019

9ª OFICINA DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRADO EM MORTO RUA Nº 1356987

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

e Compra, lavrada em [dia] de [mês] de 2019, no Livro nº [•], p. [•], do [•]º Tabelião de Notas da Comarca de [•]- SP ("Escrituras de Venda e Compra dos Imóveis VY4").

1.1.3.1. As Escrituras de Venda e Compra dos Imóveis VY4 e o presente Contrato que constitui a Alienação Fiduciária serão protocolados no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP, na mesma data, para que os respectivos registros sejam realizadas nas matrículas dos Imóveis de forma subsequente, de acordo com o princípio da continuidade registral.

1.2. Transferência da Propriedade Fiduciária: A transferência da propriedade fiduciária dos Imóveis VY4, na forma do item 1.1., acima, opera-se após a aquisição dos Imóveis, que será realizada com os recursos das Debêntures da 1ª Série, sendo certo que sua vigência depende do registro do presente Contrato na matrícula de cada um dos Imóveis VY4.

1.2.1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida.

1.2.2. Cada um dos Imóveis garantirá apenas fração das Obrigações Garantidas, e não a sua totalidade, para fins do disposto no §5º do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, conforme a proporção das Obrigações Garantidas prevista no Anexo II ("Proporção das Obrigações Garantidas").

## CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Características das Obrigações Garantidas: Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

2.1.1. Debêntures da 1ª Série:

(i) Valor Total das Debêntures da 1ª Série: R\$ 8.950.000,00 (oito milhões, novecentos e cinquenta mil reais), na Data de Emissão

1356987  
8 NOV 2019  
OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM PRAZOS  
RUA BOA VISTA  
Nº 317 - JARDIM  
OSASCO - SP

- (ii) *Remuneração das Debêntures da 1ª Série:* contemplará juros remuneratórios, a contar da Data de Integralização das Debêntures da 1ª Série ou da última Data de Pagamento Antecipado Compulsório das Debêntures da 1ª Série (conforme aplicável), correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (conforme definido na Escritura de Emissão), calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página de Internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 4% (quatro inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (conforme definido na Escritura de Emissão);
- (iii) *Encargos moratórios:* multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor devido, além da remuneração devida nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a partir da data de vencimento até a data do efetivo pagamento;
- (iv) *Periodicidade de Pagamento da Amortização das Debêntures da 1ª Série:* na Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série, sem prejuízo dos Pagamentos Antecipados Compulsórios das Debêntures da 1ª Série, do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 1ª Série, da Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures da 1ª Série ou da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (v) *Periodicidade de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série:* na Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série, sem prejuízo dos Pagamentos Antecipados Compulsórios das Debêntures da 1ª Série, do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 1ª Série, da Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures da 1ª Série ou da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures;

1356987

6 NOV 2019

REGISTRO DE EMPRESAS E ESTAB.  
N.º 1356987  
CNPJ 08.000.000/0001-90

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

- (vi) **Multa pelo Vencimento Antecipado das Debêntures da 1ª Série:** Caso seja decretado o vencimento antecipado das Debêntures da 1ª Série, será devida uma multa de 5% (cinco por cento) incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, acrescido dos Juros Remuneratórios calculados na forma da alínea "ii", acima;
- (vii) O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures da 1ª Série estão discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures.

2.2. **Características Adicionais:** Sem prejuízo do disposto no item 2.1., acima as Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão de Debêntures.

### CLÁUSULA TERCEIRA – DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. **Abrangência da Alienação Fiduciária:** A presente Alienação Fiduciária abrange a propriedade fiduciária dos Imóveis VY4, bem como todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações realizadas nos Imóveis VY4, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, permanecendo íntegra até que sejam cumpridas integralmente todas as Obrigações Garantidas ("Garantia Fiduciária")

3.2. **Compromisso da Fiduciante:** A Fiduciante se compromete a manter os Imóveis VY4 ora alienados fiduciariamente, conforme este Contrato, em perfeito estado de segurança e utilização.

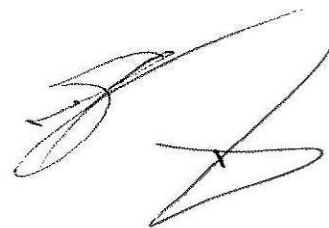
3.3. **Constituição da Propriedade Fiduciária:** Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis, desde que observada a cláusula 1.1. acima, estará constituída a propriedade fiduciária sobre os Imóveis VY4 em nome da Securitizadora, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Securitizadora, possuidora indireta dos Imóveis VY4 objeto da presente garantia fiduciária.

SE OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CARTÓRIO DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE  
SÃO PAULO

1356987

6 NOV 2019

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2ª ANDAR



Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

3.3.1. Foram apresentadas as certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como as de ônus reais.

3.4. Posse Direta: A posse direta de que fica investida a Fiduciante manter-se-á exclusivamente enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar os Imóveis VY4, pagar ou fazer com que sejam pagos pontualmente todos os tributos e quaisquer outros encargos e despesas que incidam ou venham a incidir sobre eles ou que sejam inerentes à garantia fiduciária, observado o disposto nos itens abaixo.

3.5. Reembolso de Encargos: Se a Securitizadora vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes aos Imóveis VY4 ou à propriedade fiduciária, incluindo eventuais depósitos judiciais feitos pela Fiduciária em execuções fiscais de tributos referentes aos Imóveis VY4, a Fiduciante deverá, reembolsá-la dentro de 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

3.6. Direito de Comprovação de Pagamento: A Securitizadora reserva-se o direito de, a qualquer tempo, e mediante aviso com 15 (quinze) dias de antecedência, exigir comprovantes de pagamento de encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, desde que relacionadas aos Imóveis VY4 e à construção neles existente.

3.7. Retenção de Benfeitorias: Nos termos do § 4º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias.

3.8. Registro do Contrato: A Fiduciante se obriga, às suas expensas, a apresentar este Contrato para registro (prenotar) no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP em até 10 (dez) dias corridos contados dessa data.

3.8.1. Ainda para fins de registro, a Fiduciante apresenta, neste ato, a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional.

1356987

28 NOV 2017

SECRETARIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS E DOCUMENTOS  
ESTADO DE SÃO PAULO

3.8.2. A Fiduciante se obriga ainda a realizar às suas expensas, o registro da presente Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo que o efetivo registro da presente Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis competente deverá ocorrer no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos contados da data de integralização das Debêntures da 1ª Série. Tal prazo poderá ser prorrogado por 30 (trinta) dias, desde que mantida a prenotação da garantia e que eventual prorrogação decorra de exigências impostas pelo cartório de registro de imóveis, que estejam sendo tempestivamente cumpridas. Uma vez concluído o registro, a Fiduciante deverá encaminhar 1 (uma) via original desse Contrato registrado para a Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da disponibilização pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP.

3.9. Cancelamento da Propriedade Fiduciária: Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis VY4 a seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP o competente termo de quitação, devidamente assinado pela Fiduciária, quando da quitação da integralidade das Obrigações Garantidas, consolidando-se na pessoa jurídica da Fiduciante a propriedade plena dos Imóveis VY4.

3.9.1. A Securitizadora deverá entregar o devido termo de quitação para a Fiduciante, com a ciência do Agente Fiduciário, independente de assembleia dos titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis da quitação integral das Obrigações Garantidas e da solicitação da Fiduciante acompanhada da minuta do termo de quitação, podendo a Securitizadora liberar no mesmo termo de quitação a garantia ora constituída e as demais garantias vinculadas às Debêntures, sendo certo que a multa equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor desta Alienação Fiduciária de que trata o § 1º, do artigo 25 da Lei nº 9.514/97 somente será devida após decorrido o prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de liquidação da dívida.

3.10. Unificação das Matrículas VY4: Conforme mencionado na "Consideração Preliminar (g)", a Fiduciante irá desenvolver o Empreendimento VY4 sobre as Matrículas VY4, de forma que deverá unificá-las em uma única matrícula, antes da realização do registro do Memorial de Incorporação do Empreendimento VY4. Assim, a Fiduciária autoriza desde já, a Fiduciante a realizar a unificação das

1356987

2019 NOV 9 -

REGISTRO DE IMÓVEIS  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
OSASCO/SP



*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

Matrículas VY4, sendo certo que a presente Alienação Fiduciária permanecerá válida, sendo o ônus daqui decorrente devidamente registrado na matrícula originada a partir da unificação das Matrículas VY4.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DA MORA E INADIMPLEMENTO**

4.1. Mora e Inadimplemento: A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará, à Fiduciante, a responsabilidade pelo pagamento do principal, dos encargos moratórios, penalidades e demais acessórios aplicáveis às Obrigações Garantidas, além de quaisquer outras despesas, tais como publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro.

4.2. Possibilidade de Excussão de Garantia: Em observância ao art. 26, §1º e §2º, da Lei nº 9.514/97, as Partes estabelecem que, em caso de inadimplemento de quaisquer das Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária através da intimação da Fiduciante, observado o prazo de cura de 5 (cinco) Dias Úteis, para que as Obrigações Garantidas sejam adimplentes.

4.2.1. Observado o prazo previsto no item 4.2., acima, a Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias contados do início do procedimento de excussão mediante o pagamento das prestações vencidas e não pagas, bem como das prestações que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, os juros compensatórios, as multas, os encargos moratórios, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, se houver.

4.3. Pagamento Sem Atualização Monetária, Juros Remuneratórios e Demais Acréscimos: O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem o pagamento dos juros remuneratórios, multas e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade de liquidar tais Obrigações Garantidas, continuando-se em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

REPUBLICA DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DE REGISTRO E IMOBILIZACAO

1356987 - 6 NOV 97

REPUBLICA DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DE REGISTRO E IMOBILIZACAO



*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

3.3.1. Foram apresentadas as certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como as de ônus reais.

3.4. Posse Direta: A posse direta de que fica investida a Fiduciante manter-se-á exclusivamente enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar os Imóveis VY4, pagar ou fazer com que sejam pagos pontualmente todos os tributos e quaisquer outros encargos e despesas que incidam ou venham a incidir sobre eles ou que sejam inerentes à garantia fiduciária, observado o disposto nos itens abaixo.

3.5. Reembolso de Encargos: Se a Securitizadora vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes aos Imóveis VY4 ou à propriedade fiduciária, incluindo eventuais depósitos judiciais feitos pela Fiduciária em execuções fiscais de tributos referentes aos Imóveis VY4, a Fiduciante deverá, reembolsá-la dentro de 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

3.6. Direito de Comprovação de Pagamento: A Securitizadora reserva-se o direito de, a qualquer tempo, e mediante aviso com 15 (quinze) dias de antecedência, exigir comprovantes de pagamento de encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, desde que relacionadas aos Imóveis VY4 e à construção neles existente.

3.7. Retenção de Benfeitorias: Nos termos do § 4º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias.

3.8. Registro do Contrato: A Fiduciante se obriga, às suas expensas, a apresentar este Contrato para registro (prenotar) no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP em até 10 (dez) dias corridos contados dessa data.

3.8.1. Ainda para fins de registro, a Fiduciante apresenta, neste ato, a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional.

1386987

28 NOV 2017

SECRETARIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS E DOCUMENTOS  
ESTADO DE SÃO PAULO

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

4.4. Procedimento de Intimação: O procedimento de intimação para pagamento das Obrigações Garantidas obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) a intimação será requerida pela Securitizadora, ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP, indicando o valor vencido e não pago (equivalente a integralidade das Obrigações Garantidas vencidas antecipadamente), os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
- b) a diligência de intimação será realizada pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos Imóveis VY4, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo representante legal da Fiduciante ou por procurador regularmente constituído;
- c) a intimação será feita à Fiduciante, a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído;
- d) após 2 (duas) tentativas de realizar a intimação, na forma da alínea "b", acima, e, em havendo suspeita de ocultação, o 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP ou o Serviço de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, poderá intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho que, no Dia Útil imediato, retornará aos Imóveis VY4, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, nos termos do § 3º-A do artigo 26 da Lei 9.514/97. Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, esta intimação poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência;
- e) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, ou se furtar ao recebimento da intimação, tudo certificado pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP ou pelo Oficial de Títulos e Documentos, ou caso não seja encontrado após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital,

1356987

6 NOV 2019

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CARTÓRIAS DO MUNICÍPIO DE  
OSASCO - SP

93

shs

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis VY4;

- f) a Fiduciante, poderá, observando o prazo de 15 (quinze) dias contados da intimação pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP ou pelo Oficial de Títulos e Documentos, para purgação da mora, de acordo com o disposto no artigo 26, §1º da Lei nº 9.514/1997, efetuar a purgação da mora aqui referida: i) entregando, em dinheiro, ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP competente o valor necessário para a purgação da mora; ou ii) entregando ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Securitizadora ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto, em ambos os casos, o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feito diretamente ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP. Na hipótese contemplada pelo item "ii", a entrega do cheque ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Securitizadora requerer que o 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Securitizadora, da titularidade fiduciária dos Imóveis.

4.4.1. Purgada a mora perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP, este Contrato se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à Securitizadora as importâncias recebidas, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança, de intimação, e de eventuais despesas da Fiduciária com publicações em decorrência do item 4.4. do presente Contrato.

4.4.2. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Fiduciante juntamente com os demais débitos que eventualmente vencerem após a purgação da mora no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP.

RUA DOA MISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR  
1356987  
6 NOV 2019  
OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

4.4.3. Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos na presente cláusula estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos estabelecidos na presente cláusula.

4.5. Configuração da Mora: O não pagamento, no todo ou em parte, das Obrigações Garantidas pela Fiduciante, depois de devidamente comunicada nos termos supra, bastará para a configuração da mora.

4.6. Consolidação da Propriedade: Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá a Securitizadora, mediante a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, requerer ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Securitizadora, a propriedade plena dos Imóveis VY4, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos na presente Alienação Fiduciária.

4.6.1. Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária prevista acima, é assegurado à Fiduciante pagar as parcelas das Obrigações Garantidas vencidas e demais encargos e despesas de intimação, hipótese em que convalidará o presente Contrato.

4.6.2. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e até o dia útil anterior à data da realização do segundo leilão previsto no item 5.1 abaixo, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir os Imóveis VY4 pelo preço correspondente ao valor das Obrigações Garantidas inadimplidas, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais devidamente atualizadas, conforme previsto no art. 27, § 2º, da Lei nº 9.514/1997.

4.7. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante se obriga a:

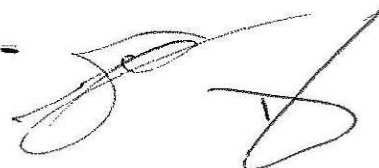
RUA GOÁ VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR  
1356987  
6 NOV 2019  
9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MOVIDOR Nº 99

- a) assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Securitizadora, a seu exclusivo custo e despesas, todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Securitizadora possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para: (i) proteger os Imóveis VY4 e mantê-los devidamente regularizados perante todos os órgãos públicos federais, estaduais e municipais, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;
- b) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Securitizadora na qual declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções por escrito emanadas da Securitizadora para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída;
- c) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e os Imóveis VY4 livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, exceto aqueles decorrentes do presente Contrato;
- d) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias (i) à assinatura deste Contrato; e (ii) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- e) não prometer, ceder, transferir, renunciar, gravar, locar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar os Imóveis VY4 em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Securitizadora;
- f) defender, de forma tempestiva e eficaz, qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Imóveis VY4 e/ou o cumprimento das Obrigações

1356987

3-NOV-16

SEÇÃO DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS E CONTRATOS  
REGISTRO DE CONTRATO Nº  
1356987



Garantidas, mantendo, com relação aos Imóveis VY4, a Securitizadora informada por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;

- g) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, licenças, permissões e alvarás, inclusive ambientais, incluindo as societárias e governamentais, exigidas (i) para a validade ou exequibilidade deste Contrato; (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iii) para a continuidade das suas operações;
- h) dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
- i) autorizar a Securitizadora, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar os Imóveis VY4 e toda a documentação a eles relacionada, desde que (i) tal inspeção seja realizada em data a ser combinada com a Fiduciante; e (ii) a documentação dos Imóveis VY4 seja solicitada pela Fiduciária com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis; exceto caso seja verificado um Evento de Vencimento Antecipado, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures, em que a inspeção estará autorizada de imediato;
- k) pagar ou fazer com que sejam pagos todos os tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros ("Tributos"), que, diretamente, incidam ou venham a incidir sobre a garantia ora constituída e os Imóveis VY4, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, e, ainda, todos os Tributos que, diretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato.

4.8. Declarações da Fiduciante: A Fiduciante presta, nesta data, as seguintes declarações à Securitizadora:

AVONIZ - 214 21  
RUA SOA VISTA

1356987

6 NOV 2019

EMPRESA DE CREDITO E CAVALIARIA  
SOLUCOES E SERVIÇOS  
DE CREDITO E CAVALIARIA

sh

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

- a) é uma sociedade por ações devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, possuindo poderes e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas;
- b) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste documento. A celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações não violam nem violarão, no seu melhor conhecimento, (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável a si, nem constituem ou constituirão, no seu melhor conhecimento, inadimplemento nem importam ou importarão em inadimplemento de qualquer de suas obrigações;
- c) este Contrato foi validamente firmado por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em nome da Fiduciante, as obrigações aqui estabelecidas, constituindo-se o presente Contrato uma obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial;
- d) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;
- e) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- f) as discussões sobre o objeto do presente Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- g) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;

1355987

6 NOV 2019

EN BR REGISTRO DE IMÓVEIS  
SOBSCRITORES E SOCIOS  
BO OFÍCIO REGISTRAR

98

A

- h) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
- i) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente aos Imóveis VY4;
- j) os Imóveis VY4 encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames;
- k) não existe qualquer disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante seja parte, quaisquer obrigações, restrições, discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição e manutenção da Alienação Fiduciária;
- l) não tem conhecimento de pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que possam afetar negativamente, de forma relevante, as suas atividades ou que possam colocar em risco os Imóveis VY4 ou a capacidade de cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações decorrentes deste Contrato
- m) foi diligente e desconhece a existência de restrições ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis que possam vir a afetar, ainda que indiretamente, os Créditos Imobiliários, as demais Obrigações Garantidas ou esta Alienação Fiduciária de Imóvel;
- n) foi diligente e desconhece a existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras, ou qualquer outro tipo de processo judicial ou administrativo envolvendo, direta ou indiretamente, os Imóveis, que possam vir a afetar, ainda que

1356987

6 NOV 2019

9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº  
RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2ª ANDAR  
BOA VISTA

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fiduciária e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

indiretamente, os Créditos Imobiliários, as demais Obrigações Garantidas ou esta Alienação Fiduciária de Imóvel;

- o) responsabiliza-se pela legalidade, legitimidade e veracidade dos Créditos Imobiliários e das demais Obrigações Garantidas, declarando que os respectivos direitos encontram-se perfeitamente constituídos;
- p) não há restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança, relacionadas aos Imóveis, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia; e
- q) os Imóveis estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas ou materiais afins, asbestos, amianto ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetá-los, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia.

4.8.1. As declarações prestadas pela Fiduciante neste Contrato são válidas e a Fiduciante envidará seus melhores esforços para mantê-las válidas até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

4.9. Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Medida Provisória nº 881, de 30 de abril de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito empresarial apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

1356987

6 NOV 2019

9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO DE IMÓVEIS Nº 19

100

## CLÁUSULA QUINTA – DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

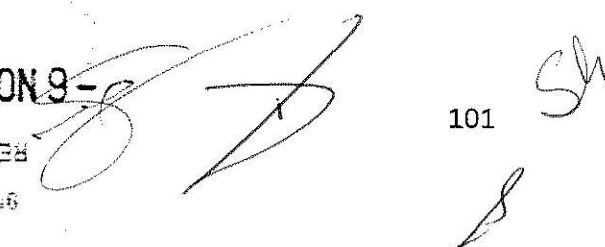
5.1. Alienação dos Imóveis VY4: Uma vez consolidada a propriedade dos Imóveis VY4, ou de parte deles, em nome da Securitizadora, por força da mora, deverão ser alienados os Imóveis VY4 pela Securitizadora a terceiros, sendo alienados cada um dos Imóveis VY4 individualmente, observados os procedimentos do 7.8. abaixo, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita:

- a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
- b) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome da Securitizadora, devendo os Imóveis VY4 serem ofertados no primeiro leilão pelo valor estabelecido no item 6.1.1., abaixo definido;
- c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme alínea “b” acima, os Imóveis VY4 serão ofertados em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público, pelos valores das Obrigações Garantidas atualizados, com todos os encargos apurados até então e acrescidos da projeção do valor devido na data do segundo leilão e ainda das despesas correspondentes, conforme cláusula 5.2 abaixo, tudo conforme previsto no art. 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514/97;
- d) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis VY4. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência endereçada ao endereço constante no preâmbulo desta Alienação Fiduciária acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e
- e) a Securitizadora, já como titular da propriedade plena, transmitirá tal propriedade e a posse dos Imóveis VY4 ao licitante vencedor.

5.2. Conceitos para Fins de Leilão: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

1356987  
2019  
RUA BOA VISTA Nº 314 - 2ª ANDAR  
REGISTRO EM MATRÍCULA Nº  
TÍTULOS E ENCARGOS E  
OFICIAL DE REGISTRO DE

101



a) valor dos Imóveis VY4 é aquele mencionado no item 6.1.1., abaixo, aí incluído o valor das benfeitorias e acessões;

b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: (i) valor das Obrigações Garantidas, nele incluídas as prestações não pagas, atualizado até o dia do leilão bem como das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas; (ii) custeio dos reparos necessários à reposição dos Imóveis VY4 em bom estado de manutenção e conservação, a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições à Securitizadora ou ao adquirente no leilão extrajudicial; e (iii) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Securitizadora; e

c) despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros: (i) os encargos e custas de intimação da Fiduciante; (ii) os encargos e custas com a publicação de editais; (iii) a comissão do leiloeiro; e (iv) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pela Securitizadora, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato.

5.3. Possibilidade de Segundo Leilão: Observado o disposto no item 7.8. e seus subitens, abaixo, se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor dos Imóveis VY4 indicado no item 6.1.1., abaixo, será realizado segundo leilão; se superior ao valor da dívida, seja no primeiro leilão, seja no segundo, a Securitizadora entregará à Fiduciante a importância que sobejar, na forma adiante estipulada.

5.4. Procedimentos do Segundo Leilão: No segundo leilão, observado o disposto na alínea "c" do item 5.1., acima e no item 7.8., abaixo:

a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas executadas juntamente com as despesas descritas no item 5.2., acima, e na legislação em vigor, hipótese em que nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

1356987  
9 NOV 9-

102

recebimento, a Securitizadora entregará à Fiduciante a importância que sobrar, se aplicável,

como disciplinado no item 5.5., abaixo; e

b) se o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida nos termos do item 5.2. acima, a Fiduciária se manterá de forma definitiva na propriedade e posse dos Imóveis VY4 e, não obstante, a Fiduciante e os Fiaidores continuarão obrigados a quitar o saldo devedor remanescente das Obrigações Garantidas, não se aplicando o disposto nos §§ 5º e 6º do art. 27 da Lei nº 9.514, conforme previsto no art. 9º da Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017.

5.5. Valor Superior a Importância a ser Restituída: Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Securitizadora colocará a diferença à sua disposição no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do respectivo recebimento podendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante no prazo previsto na alínea "a" da item 5.4., acima.

5.6. Reintegração Judicial: Em não ocorrendo a restituição da posse dos Imóveis VY4 no prazo e forma ajustados, a Securitizadora, seuscessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante cliente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, a consolidação da propriedade do domínio útil dos Imóveis VY4 em nome da Securitizadora, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda dos Imóveis VY4 no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do art. 37-A da Lei nº 9.514/97, e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária.

5.6.1. Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos na presente Cláusula estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as Partes acordam desde já que as alterações legais prevalerão, aos procedimentos e prazos estabelecidos, na presente cláusula.

RUA DOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

1355987

OFICIAL DE REGISTRO DE  
DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

8 NOV 2017

103

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Regl. e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, de VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

5.6.2. Responde o Fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre os Imóveis VY4, cuja posse tenha sido transferida para a Fiduciária, até a data em que a Fiduciária vier a ser imitado na posse.

## CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS VY4 PARA FINS DE LEILÃO

6.1. Valor de Avaliação: As Partes convençionam que o valor de venda de cada um dos Imóveis VY4, na presente data, para fins de realização do respectivo leilão, é o respectivo valor de aquisição, conforme descrito no Anexo II ao presente (individualmente, "Valor de Aquisição"), observada, ainda, a Proporção das Obrigações Garantidas para cada um dos Imóveis VY4, conforme consta do Anexo II abaixo.

6.1.1. Caso a presente garantia fiduciária venha a ser executada, o Valor de Aquisição de cada um dos Imóveis VY4 será atualizado previamente à realização do primeiro leilão por empresa que venha a ser contratada pela Emissora, às suas exclusivas expensas, escolhida a exclusivo critério da Fiduciária mediante deliberação em assembleia de Titulares dos CRI ("Valor de Avaliação"), sendo que o valor a ser considerado em cada leilão será o maior entre o Valor de Avaliação e o valor atualizado das Obrigações Garantidas. A atualização ora tratada deverá ser contratada em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do evento que der ensejo à excussão com prazo máximo para entrega do laudo em até 10 (dez) Dias Úteis, sob pena de utilização do último valor disponível.

6.1.2. Caso o Valor de Avaliação dos Imóveis VY4 seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, este último será o valor mínimo para efeito de venda dos Imóveis no primeiro leilão, devendo o presente instrumento ser aditado, caso assim exigido pelo cartório de registro de imóveis, para contemplar o novo valor.

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

1356987

09 NOV 9 -

OFÍCIO DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

104

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VYA Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

**CLAUSULA SÉTIMA – DAS CONDIÇÕES GERAIS**

7.1. Tolerância das Partes: A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas nesta Alienação Fiduciária, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

7.1.1. O disposto no item 7.1., acima, prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

7.1.2. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições desta Alienação Fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

7.2. Extensão das Obrigações ora Assumidas: As obrigações constituídas por esta Alienação Fiduciária são extensivas e obrigatórias aos herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

7.3. Despesas: A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.

7.3.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes da presente Alienação Fiduciária, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MOEDALME Nº

6 NOV 2013 13:56:37

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

105

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

7.4. Prevalência da Alienação Fiduciária: Fica desde logo estipulado que a presente Alienação Fiduciária revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.

7.5. Desapropriação dos Imóveis VY4: Na hipótese de desapropriação total ou parcial dos Imóveis VY4, a Securitizadora, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo Poder Expropriante, na proporção dos Imóveis VY4, salvo se as Obrigações Garantidas já tiverem sido integralmente quitadas.

7.5.1. Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciante, a indenização acima tratada for (a) superior ao valor das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar será entregue à Fiduciante, conforme aplicável, na forma disciplinada neste Contrato; ou (b) inferior ao valor das Obrigações Garantidas, a Fiduciante continuará obrigada pelo saldo remanescente das Obrigações Garantidas, devendo pagá-lo de imediato, na hipótese de desapropriação total, ou ainda, no caso de desapropriação parcial.

7.6. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato, se 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); se feitas por correspondência, as comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo Correio ou por telegrama, nos endereços constantes a seguir:

Se para a Fiduciária:

**VY4 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**

Av. Analice Sakatauskas, nº 326, 2º andar, CEP 06060-000 – Osasco, SP

At.: Diego Dias Silva

Tel.: 4193-1471

Correio Eletrônico: [notificacoes@ekkogroup.com.br](mailto:notificacoes@ekkogroup.com.br)

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

1356987  
-6 NOV 2011

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

106

VS

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fiduciária e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, de V/A Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

Se para a Fiduciante:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º Andar, Cj. 12

Vila Nova Conceição, São Paulo – SP

CEP 04506-000

At.: Arley Custódio Fonseca

Tel.: (011) 3071-4475

Correio Eletrônico: [middle@truesecuritizadora.com.br](mailto:middle@truesecuritizadora.com.br) e [juridico@truesecuritizadora.com.br](mailto:juridico@truesecuritizadora.com.br)

7.6.1. Nenhuma das Partes poderá alegar desconhecimento ou não recebimento de qualquer comunicação que tenha sido dirigida e endereçada na forma acima, sendo certo que nenhuma delas poderá alegar desconhecimento se, tendo mudado de endereço, não notificou as outras de tal circunstância e novo endereço. As Partes reconhecem que as correspondências enviadas, em nome delas, para os endereços acima declinados serão consideradas válidas e eficazes para todos os fins e efeitos de direito, sendo proibido que qualquer das Partes, no futuro, alegue não ter recebido qualquer correspondência que tenha sido endereçada aos referidos endereços.

7.7. Dia Útil: Para fins desta Alienação Fiduciária "Dia Útil" significa qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarado nacional na República Federativa do Brasil. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se na data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil.

7.8. Para os fins e efeitos desta Alienação Fiduciária, em especial das Cláusulas Quarta, Quinta e Sexta, acima, as Partes estabelecem, agindo de boa-fé e em comum acordo, tendo em vista a omissão da Lei nº 9.514/1997, que a presente Garantia Fiduciária e/ou as Obrigações Garantidas poderão ser executadas no todo ou em parte, em procedimentos simultâneos ou sucessivos.

7.8.1 Na hipótese de execução parcial da Garantia Fiduciária, a Fiduciária indicará os imóveis que serão objeto do procedimento de execução, que correrá, em relação a cada

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

2010  
- 9 NOV 9 -

1356987

107

1356987  
6 NOV 9 -

[ANEXO I - MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS]  
Nº 314 - 2º ANDAR

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

Osasco, [dia] de outubro de 2019.

de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 3 (três) vias,

exclusivamente competente para analisar e julgar os conflitos oriundos desse Contrato.

8.2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de Osasco, Estado de São Paulo, como

processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

8.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados e

### CLÁUSULA OITAVA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

ou até que a Garantia Fiduciária tenha sido totalmente executada.

9.514/1997, continuando a Fiduciante obrigada a satisfazê-la até que seja integralmente paga

Garantias, a qual não será considerada extinta na forma do § 5º do artigo 27 da Lei nº

plenamente válida, plena e eficaz com relação a essa parcela remanescente das Obrigações

VY4 que não tenham sido executadas e a presente Alienação Fiduciária permanecerá

remanescente das Obrigações Garantidas continuará plenamente garantida pelos Imóveis

que garante, conforme indicado no Anexo II desta Alienação Fiduciária. Nesse caso, a parcela

tais imóveis respondam apenas e tão-somente pelo valor ou fração das Obrigações Garantidas

os imóveis cuja propriedade tenha consolidada em seu nome para tal execução, de modo que

precisamente o valor ou a fração das Obrigações Garantidas que será executada, bem como

7.8.2 Na hipótese de execução parcial das Obrigações Garantidas, a Fiduciária indicará

termos da Cláusula Quarta, acima, a Fiduciante.

Imóvel, perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP, mandando intimar, nos

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries,  
sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie  
Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Rivêda, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

601

9ª OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

6 NOV 1987

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

Matricula	Valor de Aquisição	Garantias	Percentual, relativo ao Valor das Obrigações	R\$ [.]	% [.]
[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]
[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]
[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]
[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]
[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]
[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]
[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]

[ANEXO II - PROPORÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS]

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fiduciária e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da V4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

#### ANEXO VII

#### Minuta de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

#### Anexo VII – Minuta de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

### INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS (VY4)

O presente "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças (VY4)" é celebrado por e entre:

#### I – PARTES:

**VY4 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Av. Analice Sakatuskas, nº 326, 2ª andar, CEP 06060-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 33.887.932.0001-57, representada na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de fiduciante ("Fiduciante" ou "Devedora"); e, de outro,

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1ª andar, conjunto 12, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de devedurista ("Fiduciária" ou "Securitizedora");

(sendo a Fiduciante e a Fiduciária denominadas, conjuntamente, como "Partes" e, individualmente, como "Parte");

#### II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

1356987

6 NOV 2019

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

110

111

OFICIAL DE REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº  
-6 NOV 1356987

n) em decorrência da emissão: (i) das Debêntures 1ª Série, a Fiduciante se obrigou, entre outras obrigações, a pagar os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures 1ª Série, de titularidade da Fiduciária, que compreendem a obrigação de pagamento pela Fiduciante do valor nominal unitário, acrescido da remuneração (que inclui a participação nos lucros), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Fiduciante por força das Debêntures

Debêntures);  
Fidador I e a Fidadora, "Fidadores"), na qualidade de fidadores ("Escritura de Emissão de Silva, inscrito no CPF sob o nº 009.260.638-55 ("Fidador II", quando referido em conjunto com o Sr. Diego Dias Silva, inscrito no CPF sob o nº 312.660.568-07 ("Fidador I"), e o Sr. José Roberto Incorporações e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 23.971.011/0001-14("Fidadora"), o outubro de 2019, entre a Fiduciária, a Fiduciante, na qualidade de devedora, a Ekko Group Para Colocação Privada da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.", celebrado em 01 de Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação Nos Lucros, Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Fiduciária, de acordo com os termos e condições definidos no "Instrumento Particular de "Debêntures"), para colocação privada ("Emissão") as quais foram integralmente subscritas pela "Debêntures da 2ª Série", que quando referidas em conjunto com as Debêntures da 1ª Série, série, da espécie com garantia real e com participação nos lucros (respectivamente, "2ª Série" e adicional fidejussória (respectivamente, "1ª Série" e "Debêntures da 1ª Série") e a 2ª (segunda) reais), em duas séries, sendo a 1ª (primeira) série da espécie com garantia real e com garantia vinte) debêntures, no valor total de R\$ 15.920.000,00 (quinze milhões, novecentos e vinte mil em 01 de outubro de 2019, a Fiduciante emitiu 15.920 (quinze mil, novecentas e

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação Nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da V4- Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

da 2ª Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários 02");

o) a Fiduciária, na qualidade de subscritora da totalidade das Debêntures, emitiu 02 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, uma para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 01 consubstanciados nas Debêntures da 1ª Série ("CCI 01") e outra para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 02, consubstanciados nas Debêntures da 2ª Série ("CCI 02", que quando referida em conjunto com a CCI 01, "CCI"), nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural", celebrado em [dia] de [mês] de 2019 entre a Fiduciária, na qualidade de emissora das CCI, e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Vórtx"), na qualidade de instituição custodiante das CCI ("Escritura de Emissão de CCI");

p) a Fiduciária é uma companhia securitizadora devidamente autorizada pela CVM para desenvolver essa atividade, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM nº 414/04");

q) as Debêntures foram integralmente subscritas pela Fiduciária, mediante a formalização da Escritura de Emissão de Debêntures, com a inscrição da titularidade no livro próprio e a assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, para fins de vinculação dos respectivos Créditos Imobiliários 01, representados pela CCI 01, assim como dos Créditos Imobiliários 02, representados pela CCI 02, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 227ª e da 228ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora ("CRI"), os quais foram objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Oferta de CRI"), conforme condições estabelecidas no respectivo termo de securitização ("Termo de Securitização"), celebrado em [ ], entre a Fiduciária e a Vórtx, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário") e os Fiadores, na qualidade de avalistas;

OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MOEDALME Nº

1355987

08 NOV 9

112

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fiduciária e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Rivêda, da VY4-Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

(r) a Oferta de CRI foi realizada pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e

Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ nº 03.751.794/0001-13 ("Coordenador Líder") nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 227ª e 228ª Séries da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.", celebrado entre o Coordenador Líder e a Securitizadora ("Contrato de Distribuição");

(s) os recursos originados a partir da integralização dos CRI da 227ª Série, foram

utilizados pela Fiduciária na integralização das Debêntures da 1ª Série. Os recursos captados com as Debêntures da 1ª Série, por sua vez, foram [integralmente/ parcialmente] destinados pela Fiduciante na aquisição dos seguintes imóveis: (a) imóvel objeto da Matrícula nº 69.673, do 1º Registro de Imóveis de Osasco - SP; (b) imóvel objeto da Matrícula nº 106.646, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP; (c) imóvel objeto da Matrícula nº 15.383, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP; (d) imóvel objeto da Matrícula nº 55.785, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP; (e) imóvel objeto da Matrícula nº 29.858, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP; (f) imóvel objeto da Matrícula nº 29.563, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP; (g) imóvel objeto da Matrícula nº 120.581, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP; (h) imóvel objeto da Matrícula nº 28.997, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP; e (i) imóvel objeto da Matrícula nº 21.516, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP (em conjunto, "Matrículas" e "Imóveis VY4" ou "Imóveis", respectivamente), nos quais, após a unificação das Matrículas e registro do memorial de incorporação, será desenvolvido, pela Fiduciante, empreendimento residencial, nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Empreendimento VY4" ou "Empreendimento");

(t) nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Fiduciante se comprometeu a ceder fiduciariamente os direitos creditórios que serão originados a partir dos instrumentos/ promessas de venda e compra das futuras unidades autônomas do Empreendimento que será desenvolvido sobre os Imóveis ("Adquiritas", "Unidades" e "Compromissos de Venda e Compra", respectivamente), após o pagamento dos impostos devidos e dos custos com

OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

1356987  
-6 NOV 2009

113

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4-Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

eventuais distratos dos Compromissos de Venda e Compra, na qualidade de Incorporadora do

Empreendimento ("Direitos Creditórios Totais" ou "Direitos Creditórios"), em garantia ao cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Fiduciante por ocasião da emissão das Debêntures da 1ª Série, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, tais como os montantes devidos a título de valor nominal unitário, juros remuneratórios, prêmios, multas ou encargos de qualquer natureza, bem como o pagamento de todas as despesas relacionadas à Emissão e aos CRI ("Obrigações Garantidas das Debêntures da 1ª Série");

u) a Fiduciante poderá contratar financiamento imobiliário para a construção do Empreendimento VY4, no valor de até R\$ 32.865.000,00 (trinta e dois milhões, oitocentos e sessenta e cinco mil reais) ("Plano Empresarial"), que poderá contar, entre outras garantias, com a cessão fiduciária do percentual equivalente a 80% (oitenta por cento) dos Direitos Creditórios Totais;

v) nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Fiduciante se comprometeu, adicionalmente, após a integral quitação das Debêntures da 1ª Série e do Plano Empresarial (caso aplicável) a ceder fiduciariamente os Direitos Creditórios Totais, em garantia ao cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Fiduciante por ocasião da emissão das Debêntures da 2ª Série, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto na Escritura de Emissão, tais como os montantes devidos a título de valor nominal unitário, juros remuneratórios, participações nos lucros ou encargos de qualquer natureza, bem como o pagamento de todas as despesas relacionadas à Emissão de Debêntures e aos CRI ("Obrigações Garantidas das Debêntures da 2ª Série", que quando referidas em conjunto com as Obrigações Garantidas das Debêntures da 1ª Série, "Obrigações Garantidas");

w) este instrumento foi celebrado em consonância com os atos constitutivos e demais atos societários das Partes;

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

1356987  
6 NOV 9 -

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

09 NOV 1991

1356987

RUA BOA VISTA

1.1. Cessão Fiduciária em Garantia: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas das Debêntures da 1ª Série, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, a partir da presente data, nos termos do artigo 66-B, §3º, da Lei 4.728/65, dos artigos 18 ao 20 da Lei 9.514/97, da Declaração de Direitos de Liberdade Econômica e demais legislações aplicáveis, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos Creditórios Totais, de sua titularidade, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulares e não-titulares, a ser titulados pela Fiduciante ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios").

CLAUSULA PRIMEIRA - CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

II - CLAUSULAS:

(Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados com letra maiúscula e não definidos neste instrumento terão o significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures. Todas as referências contidas neste Contrato a quaisquer outros contratos ou documentos deverão ser consideradas como referências a tais instrumentos conforme alterados, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor.)

**RESOLVEM** as Partes celebrar este "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças V4" ("Contrato de Cessão Fiduciária" ou "Contrato"), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

**LIBERDADE ECONÔMICA.**  
Jurídicos ora avençados, sendo certo que a liberdade de contratar é exercida em razão e nos limites da função social do contrato, observado o disposto na Declaração de Direitos de Liberdade Econômica.  
Y) este Contrato é celebrado com fulcro na vontade das Partes de realizar os negócios jurídicos ora avençados, sendo certo que a liberdade de contratar é exercida em razão e nos limites da função social do contrato, observado o disposto na Declaração de Direitos de Liberdade Econômica.  
X) 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; e

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da V4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

1.1.1. Integrarão esta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios Totais, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia prestada, na forma deste Contrato, sujeitando-se a Fiduciante a todos os termos e condições aqui estipulados.

1.1.1.1. As Partes se comprometem a aditar o presente Contrato [anualmente, até o dia 30 de setembro] de cada ano, para contemplar o status quo das vendas das Unidades do Empreendimento VV4, visando inserir e identificar as Unidades no presente Contrato. A minuta de tal aditamento está prevista no Anexo I ao presente.

1.1.2. Em razão da Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios ora formalizada, a titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios Totais é transferida, nesta data, à Fiduciária, até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

1.1.3. Os valores oriundos dos Direitos Creditórios Totais deverão ser pagos na conta corrente 2184-9, agência 3390, do Banco Bradesco S.A. (237), de titularidade da Fiduciante ("Conta da Fiduciante"), sendo certo que, no dia [ ] de cada mês, a partir da formalização do primeiro Compromisso de Venda e Compra ("Data de Transferência"), a Fiduciante irá transferir os recursos referentes ao percentual de 20% (vinte por cento) dos Direitos Creditórios Totais para a conta corrente de titularidade da Fiduciária nº [ ], agência [ ], no Banco [ ] ("Conta do Patrimônio Separado"). O não cumprimento do dever ora pactuado obriga a Fiduciante a pagar multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento ao mês), calculados sobre os referidos valores, apurado desde a Data de Transferência até a data do efetivo cumprimento da obrigação prevista nesse item.

1.1.3.1. Caso a Fiduciante contrate o Plano Empreendedor e opte por não utilizar os recursos de tal financiamento, os valores oriundos das obrigações de

92 OFICINA DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

1356987  
- 6 NOV 91

116

MS

117

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MOEDALME Nº

1356987  
-6 NOV 07

RUA DOA VISTA  
Nº 014-35 ANDAR

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VYA Engenharia e Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

pagamento, pelos Adquirentes, no âmbito dos Compromissos de Venda e Compra de Pagamento, pelos Adquirentes diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que, nesta situação, a Fiduciária se compromete a transferir à Conta da Fiduciante, no dia [ ] de cada mês, os valores necessários para arcar com: (i) eventuais tributos e com a realização de eventuais distratos, que por sua vez não compõe os Direitos Creditórios Totais; e (ii) os custos para desenvolvimento do Empreendimento, os quais estarão limitados ao percentual de 80% (oitenta por cento) dos Direitos Creditórios Totais. A Fiduciária não irá apurar tais valores, sendo esta apuração de responsabilidade da Fiduciante. A Fiduciária será responsável por liberar o valor informado pela Fiduciante.

1.1.4. A Fiduciante se compromete, adicionalmente, a incluir nos Compromissos de Venda e Compra que venham a ser celebrados com os Adquirentes, ou nos boletos que venham a ser emitidos, conforme aplicável e a seu exclusivo critério, que os Direitos Creditórios encontram-se cedidos fiduciariamente, assim como os dados da conta em que devem ser pagos, observado o disposto nos itens 1.1.3. e 1.1.3.1., acima.

1.1.5. Caso a Fiduciante contrate o Plano Empreário e opte pela utilização dos recursos de tal financiamento, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ora constituída passará a abranger, a partir da [data de desembolso da primeira parcela do Plano Empreário], o percentual remanescente dos Direitos Creditórios Totais que não for cedido fiduciariamente em garantia do Plano Empreário, sendo certo que, em nenhuma hipótese, tal percentual será inferior a 20% (vinte por cento) dos Direitos Creditórios Totais. Na ocorrência deste evento, o presente Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser aditado para contemplar o percentual dos Direitos Creditórios Totais que encontra-se efetivamente vinculado ao pagamento das Obrigações Garantidas das Debêntures da 1ª Série, sendo certo que tal aditamento independe de autorização dos Titulares dos CRI, estando, adicionalmente, a Fiduciária autorizada a liberar o percentual máximo de 80% (oitenta por cento) dos Direitos Creditórios Totais da presente garantia para que sejam gravados em garantia ao Plano Empreário.

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, Para Colocação Privada, da Via Empreendimento Imobiliário SPE S.A. Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, Para Colocação Privada, da Via Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

1.2. Utilização dos Direitos Creditórios: O percentual de 20% (vinte por cento) dos Direitos

Creditórios Totais ora cedidos fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas, será transferida pela Fiduciante, nos termos do item 1.1.3. para a Conta do Patrimônio Separado. A Fiduciante autoriza desde já, que até o 7º (sétimo) Dia Útil de cada mês ("Data de Pagamento Antecipado Compulsório das Debêntures da 1ª Série" ou "Data de Pagamento"), o percentual de 20% (vinte por cento) dos Direitos Creditórios Totais depositadas na Conta do Patrimônio Separado seja utilizada na realização do pagamento antecipado compulsório das Debêntures da 1ª Série, nos termos previstos no item 4.10. e respectivos subitens da Escritura de Emissão de Debêntures ("Pagamento Antecipado Compulsório das Debêntures da 1ª Série").

1.2.1. O Pagamento Antecipado Compulsório das Debêntures da 1ª Série obedecerá

a seguinte ordem de pagamento: (i) em primeiro lugar serão pagos os Juros Remuneratórios das Debêntures da 1ª Série devidos até a Data de Pagamento Compulsório das Debêntures da 1ª Série, nos termos da fórmula prevista no item 4.7.1. da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) caso sobejem recursos, após o pagamento dos Juros Remuneratórios das Debêntures da 1ª Série devidos até a Data do Pagamento Antecipado Compulsório das Debêntures da 1ª Série, o valor remanescente será utilizado na amortização extraordinária compulsória das Debêntures da 1ª Série ("Amortização Extraordinária Compulsória das Debêntures da 1ª Série"), até a realização do resgate antecipado das Debêntures da 1ª Série ("Resgate Compulsório das Debêntures da 1ª Série"); e (iii) caso os recursos não sejam suficientes para o pagamento dos Juros Remuneratórios devidos até a Data de Pagamento Compulsório das Debêntures da 1ª Série, o valor correspondente aos dos Juros Remuneratórios devido e não pago será incorporado no saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série.

1.2.2. O Resgate Compulsório das Debêntures da 1ª Série será realizado, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios das Debêntures da 1ª Série, calculados sobre o saldo devedor calculado *pro rata temporis* desde a última Data de Pagamento Antecipado Compulsório das Debêntures da 1ª Série até a data do efetivo Resgate Compulsório das Debêntures da 1ª Série.

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

1356987  
6 NOV 2011

118

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VYA Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

Debêntures da 1ª Série (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Compulsório das Debêntures da 1ª Série; e (iii) eventuais despesas devidas pela Fiduciante, previstas no Termo de Securitização.

1.3. Administração dos Direitos Creditórios Totais: A administração dos Direitos Creditórios Totais será realizada pela Fiduciante, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

1.4. Cessão Fiduciária Adicional: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas das Debêntures da 2ª Série, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretirável, a partir da presente data e após a quitação integral das Debêntures da 1ª Série ("Condição Suspensiva"), nos termos do artigo 66-B, §3º, da Lei 4.728/65, dos artigos 18 ao 20 da Lei 9.514/97, da Declaração de Direitos de Liberdade Econômica e demais legislações aplicáveis, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos Creditórios Totais, de sua titularidade, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados e que venham a ser titulados pela Fiduciante ("Cessão Fiduciária Adicional").

1.4.1. Integrarão a Cessão Fiduciária Adicional todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia prestada, na forma deste Contrato, sujeitando-se a Fiduciante a todos os termos e condições aqui estipulados.

1.5. Eventos de Inadimplemento: Na ocorrência de inadimplemento de quaisquer das Obrigações Garantidas, inclusive na hipótese de ocorrência de algum Evento de Vencimento Antecipado previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, ou, ainda, na ocorrência de vencimento, final ou não, sem que as respectivas Obrigações Garantidas tenham sido devidamente quitadas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a Fiduciária poderá utilizar a totalidade dos Direitos Creditórios para satisfazer as Obrigações

OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MOCIMENS

6 NOV 2013 1356987

119

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da Via Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

Garantias inadimplidas, sendo certo que, na ocorrência de qualquer evento de inadimplemento ora previsto, os Direitos Creditórios passarão a ser administrados exclusivamente pela Fiduciária ou por terceiro que venha a ser por esta contratado, às expensas da Fiduciante, até a integral quitação das Obrigações Garantidas.

## CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Descrição das Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas possuem as características descritas na Escritura de Emissão de Debêntures, que, para os fins do artigo 66-B da Lei 4.728/65 e do artigo 18 da Lei 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, conforme características abaixo:

### 2.1.1. Debêntures da 1ª Série:

(viii) Valor Total das Debêntures da 1ª Série: R\$ 8.950.000,00 (oito milhões, novecentos e cinquenta mil reais), na Data de Emissão;

(ix) Remuneração das Debêntures da 1ª Série: contemplará juros remuneratórios, a contar da Data de Integralização das Debêntures da 1ª Série ou da última Data de Pagamento Antecipado Compulsório das Debêntures da 1ª Série (conforme aplicável), correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (conforme definido na Escritura de Emissão), calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa (spread) equivalente a 4% (quatro inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (conforme definido na Escritura de Emissão);

(x) Encargos moratórios: multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor devido, além da

OFÍCIO DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

1356987  
9 NOV 9 -

120

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

remuneração devida nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a partir da data de vencimento até a data do efetivo pagamento;

- (xi) *Periodicidade de Pagamento da Amortização das Debêntures da 1ª Série:* na Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série, sem prejuízo dos Pagamentos Antecipados Compulsórios das Debêntures da 1ª Série, do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 1ª Série, da Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures da 1ª Série ou da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xii) *Periodicidade de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série:* na Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série, sem prejuízo dos Pagamentos Antecipados Compulsórios das Debêntures da 1ª Série e/ou da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 1ª Série ou da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xiii) *Multa pelo Vencimento Antecipado das Debêntures da 1ª Série:* Caso seja decretado o vencimento antecipado das Debêntures da 1ª Série, será devida uma multa de 5,00% (cinco por cento) incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, acrescido dos Juros Remuneratórios calculados na forma da alínea "ii", acima; e
- (xiv) O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures da 1ª Série estão discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures.

2.1.2. Debêntures da 2ª Série:

- (i) *Valor Total das Debêntures da 2ª Série:* R\$ 6.970.000,00 (seis milhões, novecentos e setenta mil reais), na Data de Emissão;

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2ª ANDAR

1356987

2019 NOV 9

OFICIAL DO REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MÉRITO Nº

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

- (ii) *Remuneração das Debêntures da 2ª Série:* As Debêntures da 2ª Série farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização das Debêntures da 2ª Série, correspondentes a 0,001% a.a. (um milésimo por cento ao ano) incidentes sobre o seu Valor Nominal Unitário;
- (iii) *Participação nos Lucros:* As Debêntures da 2ª Série contarão, ainda, com a participação nos lucros que seriam distribuídos pela Fiduciante aos seus acionistas, a ser paga sob as mesmas condições e na mesma data do efetivo pagamento pela Fiduciante de qualquer dividendo, bonificação em dinheiro ou qualquer outra vantagem pecuniária que venha a ser efetivamente transferida pela Fiduciante aos seus acionistas, inclusive a título de juros sobre capital próprio, resgate ou amortização de ações, sempre de forma a que a Fiduciária receba a título de remuneração, participação nos lucros líquida equivalente a 99,90% (noventa e nove inteiros e noventa centésimos por cento) ("Participação nos Lucros"), nos termos especificados na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (iv) *Encargos moratórios:* multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor devido, além da remuneração devida nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a partir da data de vencimento até a data do efetivo pagamento;
- (v) *Periodicidade de Pagamento da Amortização das Debêntures da 2ª Série:* na Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série, sem prejuízo da Amortização Extraordinária Compulsória das Debêntures da 2ª Série, do Resgate Antecipado Compulsório das Debêntures da 2ª Série, da Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures da 2ª Série ou da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (vi) *Periodicidade de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série:* na Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série, sem prejuízo dos casos de Amortização Antecipada Compulsória das Debêntures da 2ª Série, de Resgate Antecipado

1356987

-6 NOV 9-

122

REGISTRO DE INSTRUMENTOS  
DE NEGÓCIOS E DOCUMENTOS  
DE REGISTRO DE NEGÓCIOS



sh

Compulsório das Debêntures da 2ª Série, de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da 2ª Série ou ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;

- (vii) *Multa pelo Vencimento Antecipado das Debêntures da 2ª Série:* Caso seja decretado o vencimento antecipado das Debêntures da 2ª Série, será devida uma multa de 150,00% (cento e cinquenta inteiros por cento) incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série; e
- (viii) O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures da 2ª Série estão discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures.

2.2. Características Adicionais: Sem prejuízo do disposto no item 2.1., acima as Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão de Debêntures.

### CLÁUSULA TERCEIRA – APERFEIÇOAMENTO DA GARANTIA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

3.1. Formalização da Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios: A Fiduciante se obriga a, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data de assinatura deste Contrato e de qualquer aditamento ao presente instrumento: (a) a protocolá-lo nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das partes signatárias; e, (b) às expensas da Fiduciante, enviar à Fiduciária, em até 30 (trinta) dias da data de assinatura, 1 (uma) cópia deste Contrato e/ou do seu aditamento, conforme o caso, registrado nos termos do item (a) acima.

3.1.1. Todos e quaisquer custos, despesas, taxas e/ou tributos das averbações e registros relacionados à celebração e registro do presente Contrato, das garantias nele previstas ou de qualquer alteração serão de responsabilidade da Fiduciante. Não obstante, a Fiduciária poderá, caso a Fiduciante não faça no prazo acima mencionado, providenciar os registros e demais formalidades aqui previstas em nome da Fiduciante, a qual reconhece desde já como sendo líquidas, certas e exigíveis as notas de débito que venham a ser emitidas pela Fiduciária sem prejuízo do descumprimento de obrigação não pecuniária, para pagamento dos custos e/ou despesas relativas aos registros e demais

1356987

6 NOV 2013

SECRETARIA DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
ESTADO DE SÃO PAULO

formalidades previstas neste Contrato. Nestes casos, a Fiduciante deverá reembolsar a Fiduciária por tais custos e/ou despesas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva nota de débito emitida pela Fiduciária.

3.1.2. Caso o registro deste Contrato e seus aditamentos em Cartório de Registro de Títulos e Documentos passe a não ser mais exigido por lei, a obrigatoriedade de registro ora mencionada não mais será exigível, sendo certo que qualquer outro procedimento que venha a ser previsto por lei para a validade da constituição da presente garantia e/ou publicidade desta, deverá ser adotado pela Fiduciante.

#### CLÁUSULA QUARTA - EXCUSSÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS

4.1. Excussão da Cessão Fiduciária: A Fiduciária poderá promover a imediata execução da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em garantia, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, quando do inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas.

4.1.1. A excussão dos Direitos Creditórios, na forma aqui prevista, será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Fiduciária em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.

4.1.2. Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Direitos Creditórios para pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo devedor remanescente, referido saldo deverá ser imediatamente pago pela Fiduciante.

4.1.3. A Fiduciante autoriza a Fiduciária desde já, independentemente de interpelação, judicial ou extrajudicial, a utilizar os recursos decorrentes da arrecadação dos Direitos Creditórios que estejam depositados na Conta do Patrimônio Separado para o adimplemento das Obrigações Garantidas podendo, ainda, realizar a cessão dos Direitos Creditórios a terceiros e/ou de qualquer outra forma dispor ou descontar os Direitos Creditórios.

1356987  
6 NOV 9 -  
REGISTRO EM INSTRUMENTOS E DOCUMENTOS  
OFICIAL DO REGISTRO DE

4.1.3.1. Em caso de excussão da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Fiduciante deverá transferir, em até 1 (um) Dia Útil a totalidade dos Direitos Creditórios depositados na Conta da Fiduciante para a Conta do Patrimônio Separado e a Fiduciária passará a administrar os Compromissos de Venda e Compra e será, direta ou indiretamente, através de terceiro por esta contratada, responsável pela realização de cobranças e/ou quaisquer renegociações dos Compromissos de Venda e Compra.

4.1.3.2. A Fiduciante, desde já, outorga mandato irrevogável e irretroatável, na forma dos Artigos 684 e 686, parágrafo único da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), transferindo para a Fiduciária, caso a presente garantia seja executada, todos os poderes necessários para, na qualidade de titular dos Direitos Creditórios: (i) praticar os atos listados nos itens 4.1.3. e 4.1.3.1., acima; e ainda, (ii) fazer tudo o mais que se faça necessário para tornar efetiva e eficaz a realização dos atos previstos neste mandato.

4.1.4. A Fiduciante será responsável pelo pagamento de todas as despesas decorrentes da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios para sua efetivação, formalização, bem como pelo pagamento de todos os tributos que vierem a ser criados e/ou majorados, incidentes sobre os valores depositados na Conta da Fiduciante ou na Conta do Patrimônio Separado, conforme aplicável.

4.1.5. Todas as despesas necessárias que venham a ser incorridas pela Fiduciária inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão da garantia objeto deste Contrato, além de eventuais tributos, encargos, taxas e comissões, integrarão o valor das Obrigações Garantidas.

4.1.6. À Fiduciária compete o direito de usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, ou quaisquer outros direitos, garantias e prerrogativas cabíveis para receber e exercer os demais direitos conferidos à Fiduciária, em razão da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ora constituída.

1356987

6 NOV - 2019

REGISTRO EM FORMA DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS  
DE 06/11/2019  
1356987

4.1.7. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ora constituída se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios será imediatamente restituída pela Fiduciária à Fiduciante.

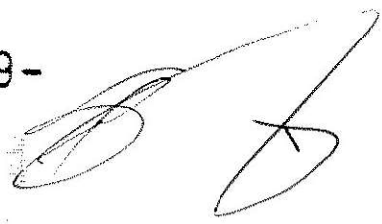
4.1.8. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer evento de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá comunicar a Fiduciante, por escrito, sobre tal fato no mesmo dia em que tomar conhecimento do referido evento.

#### CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE

5.1. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato ou em lei, a Fiduciante, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, obriga-se, perante a Fiduciária a:

- (i) nos termos do item 1.1.4., incluir nos Compromissos de Venda e Compra, referentes aos Direitos Creditórios, que venham a ser celebrados com Adquirentes, ou nos boletos de cobrança, a critério da Fiduciante, que os respectivos Direitos Creditórios encontram-se cedidos fiduciariamente;
- (ii) manter a garantia aqui constituída vigente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, de acordo com os seus termos e evidenciar na sua contabilidade de acordo com os princípios contábeis aceitos no Brasil;
- (iii) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (a) para a validade e exequibilidade deste Contrato; e (b) para o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações sob este Contrato;
- (iv) responsabilizar-se por todos os custos e despesas incorridos com o registro deste Contrato e de seus eventuais aditamentos;

1356987  
-6 NOV 2010  
REGISTRO DE INSTRUMENTOS  
FIDUCIÁRIOS E DOCUMENTOS  
DE OFÍCIO DE REGISTRO DE  
BUA BOA VISTA



- (v) cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas neste Contrato;
- (vi) não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, dar em pagamento ou de qualquer outra forma transferir ou outorgar qualquer opção de compra ou venda ou dispor ou constituir qualquer ônus ou gravame, incluindo, mas não se limitando a constituição de penhor, penhora, depósito, alienação fiduciária, cessão fiduciária ou preferência, prioridade ou qualquer negócio jurídico similar ("Ônus"), judicial ou extrajudicial, sobre, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, qualquer dos direitos creditórios e/ou dos direitos a estes inerentes, exceto pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios objeto deste Contrato e pelas Garantias Reais, conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou pelas garantias reais que venham a ser outorgadas para o banco financiador do Plano Empresário, nos percentuais já previamente acordados na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (vii) tomar as providências que, de forma razoável, a Fiduciária venha a solicitar ocasionalmente para proteger ou preservar os Direitos Creditórios, incluindo firmar e entregar todos os instrumentos e documentos adicionais relacionados ao presente Contrato;
- (viii) prestar à Fiduciária, no prazo de até 15 (quinze) corridos contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou, no caso da ocorrência de um inadimplemento, em até 5 (cinco) dias corridos, as informações e enviar os documentos necessários à excussão da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios aqui constituída;
- (ix) informar no prazo de 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento à Fiduciária, detalhes de qualquer litígio, arbitragem, processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento iminente, fato, evento ou controvérsia que afete a garantia objeto deste Contrato, defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, o Empreendimento VY4 e/ou os Direitos Creditórios;

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR  
1356987  
-6 NOV 88  
REGISTRO EM DOCUMENTOS  
DE OFÍCIO DE REGISTRO DE

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fiduciária e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

- (x) pagar ou fazer com que o contribuinte definido na legislação tributária pague, antes da incidência de qualquer multa, penalidades, juros ou despesas, todos os tributos e contribuições presente ou futuramente incidentes sobre os Direitos Creditórios;
- (xi) enviar todos os relatórios necessários ao acompanhamento da garantia, como Demonstrativos Financeiros, documentos societários, entre outros, desde que não seja informação privilegiada; e
- (xii) realizar a transferência dos Direitos Creditórios da Conta da Fiduciante para a Conta do Patrimônio Separado em cada Data de Transferência, caso aplicável.


5.1.1. Os valores referentes aos Direitos Creditórios, recebidos diretamente pela Fiduciante, são considerados de titularidade da Fiduciária, não integrando o patrimônio da Fiduciante.

## CLÁUSULA SEXTA – DECLARAÇÕES DAS PARTES

6.1. Declarações: Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte que:

- (i) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (ii) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste Contrato;
- (iii) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

REGISTRO DE INSTRUMENTOS  
OFÍCIO DE REGISTRO DE  
RUA BOA VISTA  
Nº 317 - 2ª ANDAR  
1356987  
6 NOV 2009



Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fiduciária e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da Y4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

- (iv) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; (d) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (e) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;
- (v) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a eles de boa-fé e com lealdade;
- (vi) não se encontra, assim como os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato não se encontram, em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco têm urgência em celebrá-los;
- (vii) conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei nº 12.846/2013, e, em particular, declara que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, no que for materialmente relevante, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis;
- (viii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;
- (ix) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretroatável nos termos dos artigos 683 e 684

1356987

6 NOV 2013

OFICIAL DO REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E INSTRUMENTOS  
PÚBLICOS

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

do Código Civil Brasileiro;

(x) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(xi) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;

(xii) este Contrato constitui-se uma obrigação válida e legal para as Partes, exequível de acordo com os seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato;

(xiii) as declarações e garantias prestadas neste Contrato são verdadeiras, corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes na data deste Contrato e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia; e

(xiv) foi assessorada por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos.

6.2.1. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Medida Provisória nº 881, de 30 de abril de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito empresarial apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2ª ANDAR

1356987  
-6 NOV 9- 2019

9ª OFICINA DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO DE EMPRESAS E  
CNPJ

130

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da Y4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

6.2. Declarações da Fiduciante: Sem prejuízo das declarações acima, adicionalmente, a Fiduciante, declara e garante à Fiduciária, nesta data, que:

(i) os Direitos Creditórios, nesta data, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, encargos, direitos de garantia, opções, reivindicações, defeitos de titularidade, penhores, entendimentos ou acordos ou outras restrições sobre titularidade ou transferência de qualquer natureza e/ou quaisquer direitos de terceiro;

(ii) está devidamente autorizada para realizar a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios, responsabilizando-se perante a Fiduciária pela correta formalização, pela existência, legitimidade, certeza, liquidez e autenticidade dos Direitos Creditórios e pela cessão fiduciária destes nos termos deste Contrato;

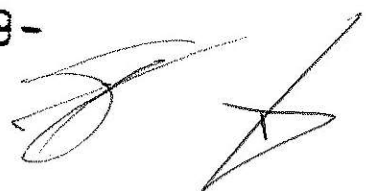
(iii) a assinatura, cumprimento das obrigações e os pagamentos oriundos deste Contrato não violam e não violarão qualquer lei, regra, regulamento, ordem, julgamento ou decreto aplicáveis à Fiduciante, nem conflitam com, resultarão em desistência de, ou constituirão mora em relação a qualquer contrato ou instrumento de que a Fiduciante seja parte ou a ele aplicável;

(iv) não tem conhecimento da existência de quaisquer pendências potenciais ou efetivas, ações judiciais ou procedimentos administrativos perante qualquer órgão do judiciário, agência governamental, comissão, câmara ou outro órgão administrativo, das quais sejam parte ou que possam afetá-los, que possam ter um efeito prejudicial significativo sobre o patrimônio da Fiduciante ou sobre sua capacidade de conduzir suas operações, ou que possam prejudicar o cumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas por este Contrato; e

(v) todas as informações disponibilizadas à Fiduciária por ou em nome da Fiduciante têm sido e serão, a qualquer tempo, durante o prazo de vigência deste Contrato, corretas em seu conteúdo e não contêm e não conterão qualquer afirmação falsa ou omissão sobre fato relevante.

6.2.1. Não obstante o disposto acima, a Fiduciante obriga-se a dar ciência à Fiduciária

REGISTRO DE INSTRUMENTOS  
REPUBLICA DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS E DOCUMENTOS  
REGISTRO DE INSTRUMENTOS Nº  
1356987  
6 NOV 2019



*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

caso, durante a vigência deste Contrato, os Direitos Creditórios não se encontrem livres e desembaraçados de ônus, restrições, dívidas ou gravames.

6.2.2. As declarações e garantias aqui prestadas pela Fiduciante subsistirão à celebração deste Contrato, devendo ser mantidas até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

6.2.3. A Fiduciante compromete-se ainda a indenizar e manter indene a Fiduciária e suas respectivas coligadas, diretores, conselheiros, empregados, agentes e consultores contra todas e quaisquer reivindicações, danos, perdas, responsabilidades e despesas (incluindo, sem limitação, despesas e honorários advocatícios) em que qualquer uma das pessoas acima venha a incorrer ou que contra ele venha a ser cobrado, em cada caso em decorrência de não veracidade, omissão ou inexatidão de quaisquer das declarações e garantias aqui contidas.

#### CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

Se para a Fiduciária:

**VY4 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**

Endereço: Av. Analice Sakatauskas, nº 326, 2º andar, CEP 06060-000 – Osasco, SP

At.: Diego Dias Silva

Tel.: (11) 4193-1471

E-mail: notificacoes@ekkgroup.com.br

Se para a Fiduciante:

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Endereço: Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12

CEP 04506-000 – São Paulo, SP

1356987

6 NOV 2019

OFÍCIO DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E REGISTRO DE  
EMPRESAS

132

SH

At.: Arley Custodio Fonseca

Tel.: (11) 3071-4475

E-mail: [middle@truesecuritizadora.com.br](mailto:middle@truesecuritizadora.com.br) e [juridico@truesecuritizadora.com.br](mailto:juridico@truesecuritizadora.com.br)

7.1.1. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados no item 7.1. acima, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). As Partes obrigam-se a informar uma a outra, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes neste Contrato, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

7.1.2. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

7.1.3. Sucessão: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

7.1.4. Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes.

7.1.5. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato: (i) são cumulativos

133

7869987 2019 -6 NOV

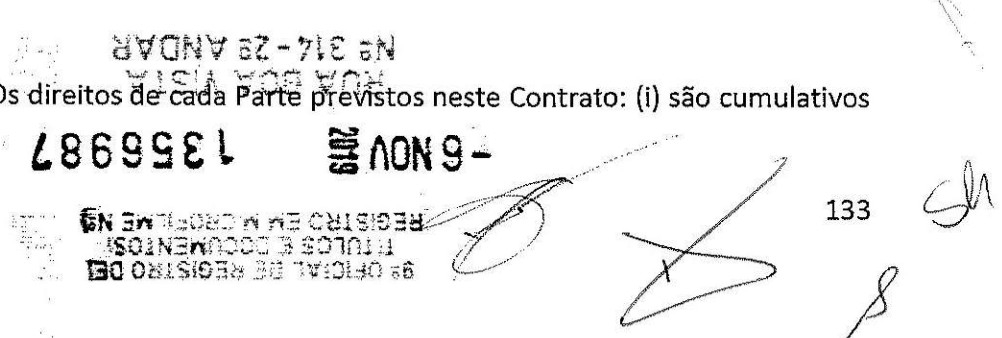
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

9º OFICIAL DE REGISTRO DE

REGISTRO EM M. PROTEÇÃO Nº

Nº 314-28 ANDAR

133



com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

7.1.6. Aditamentos: Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Contrato somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes.

7.1.7. Autorização: As Partes concordam que o presente Contrato poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da B3, CVM, ANBIMA e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros.

7.1.8. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, considera-se dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo, ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e na cidade de Santo André (“Dia Útil” e, no plural, “Dias Úteis”).

7.1.9. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

7.1.10. Fiel Depositária: As Partes estabelecem que a Fiduciante será responsável como fiel depositária, pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a válida e eficaz

1356987

6 NOV 2019

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM INSTRUMENTOS  
DE

sh

constituição dos Direitos Creditórios ("Documentos Comprobatórios")

7.10.1. A Fiduciante aceita, neste ato, a sua nomeação como fiel depositária dos Documentos Comprobatórios sob sua guarda e custódia, na figura de seus representantes legais, que serão responsáveis pelos Documentos Comprobatórios ("Fiel Depositária"), e declara conhecer as consequências decorrentes de eventual não restituição dos Documentos Comprobatórios à Fiduciária quando solicitados, assumindo a responsabilidade por todos os danos comprovados que venham a causar à Fiduciária por descumprimento ao aqui disposto, nos termos do artigo 652 do Código Civil.

7.10.2. A Fiduciante fica obrigada a entregar os Documentos Comprobatórios à Fiduciária quando por esta solicitados, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis, contado do recebimento de notificação nesse sentido, sob pena de descumprimento de obrigação não pecuniária e as implicações relacionadas, observando-se o quanto disposto no item 7.10.1. supra.

7.2. Ordem de Execução das Garantias: Foram outorgadas outras garantias às Obrigações Garantidas, sendo certo que nenhuma garantia terá prioridade para sua excussão, ficando a exclusivo critério da Fiduciária (através da Assembleia de Titulares dos CRI) a escolha da ordem em que serão excutidas, nos termos previstos no Termo e nos contratos que constituem as respectivas garantias.

**CLÁUSULA OITAVA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

8.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser regidos, interpretados e processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2ª ANDAR

1356987

6 NOV 98

REGISTRO DE INSTRUMENTOS  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
DE OFÍCIO DE REGISTRO DE

135

SH

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

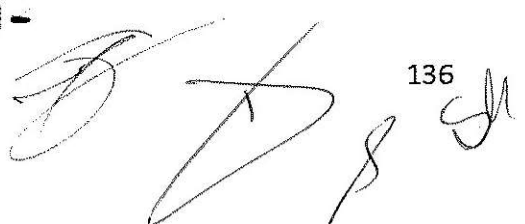
8.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Contrato, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem, assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

Osasco, [●] de [●] de 2019.

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)*

RUA BOA VISTA  
Nº 317 - 2º ANDAR  
1356987  
2019  
-6 NOV 9  
REGISTRO DE DOCUMENTOS  
OFICIAL DE REGISTRO DE



136

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, de VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

## ANEXO I - MINUTA DE ADITAMENTO

### [●] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS (VY4)

O presente “[●] Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças (VY4)” é celebrado por e entre:

#### I – PARTES:

**VY4 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Av. Analice Sakatauskas, nº 326, 2º andar, CEP 06060-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 33.887.932.0001-57, representada na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de fiduciante (“Devedora” ou “Fiduciante”); e, de outro,

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de debenturista (“Fiduciária” ou “Securitizadora”);

(sendo a Fiduciante e a Fiduciária denominadas, conjuntamente, como “Partes” e, individualmente, como “Parte”);

#### I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) em [●] de [●] de 2019, as Partes celebraram “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças VY4” (“Contrato”);

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR  
1356987  
-6 NOV-2019  
REGISTRO DE EMPRESAS E SOCIEDADES  
OFICIAL DE REGISTRO DE

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

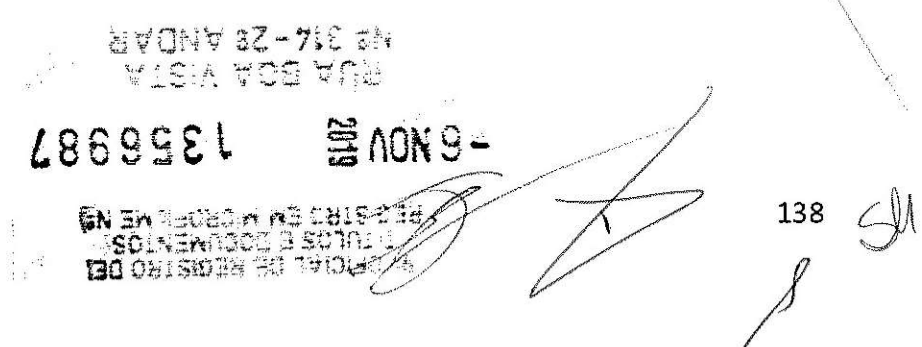
- b) por meio do Contrato, entre outras disposições, a Fiduciária cedeu em favor do Fiduciante, os direitos creditórios líquidos que serão originados a partir dos instrumentos/ promessas de venda e compra das futuras unidades autônomas do Empreendimento VY4 ("Unidades") a serem celebrados entre a Emissora e cada adquirente das Unidade do Empreendimento VY4 que será desenvolvido pela Fiduciante sobre os Imóveis ("Adquirente", "Compromissos de Venda e Compra" e "Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios", respectivamente);
- c) por força do item 1.1.1.1 do Contrato, as Partes se comprometeram a aditar o Contrato [anualmente, até o dia 30 de setembro de cada ano], para contemplar o *status quo* das vendas das Unidades do Empreendimento e, conseqüentemente, inserir os Anexos II, III e IV do Contrato para identificar as Unidades do Empreendimento;
- d) em razão do exposto, na presente data, as Partes inserem os Anexos II, III e IV ao Contrato, de forma a especificar: (i) no Anexo II, a lista das Unidades do Empreendimento; (ii) no Anexo III, a lista das Unidades Vendidas do Empreendimento; e (v) no Anexo IV, a lista das Unidades em Estoque do Empreendimento;
- 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 celebrar o presente [●] *Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças (VY4)* ("● Aditamento"), que se regerá pela legislação e regulamentação aplicável à espécie e, em especial, pelas cláusulas e condições adiante expressamente enunciadas.

### III – CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

1356987 6 NOV 2019  
RUA SOA VISTA Nº 314 - 28 ANDAR  
138



1356987

09 NOV 9 -

141

(a) A Fiduciante é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº [●], do Registro de Imóveis de [●] - SP, localizada na [●], na Cidade de [●], SP ("Imóvel"), no qual está sendo por ela desenvolvido o empreendimento denominado "[●]" ("Empreendimento");

II - CONSIDERANDO QUE:

(a) Fiduciante e a Fiduciária, adiante designadas como "Partes" e, isoladamente, como "Parte"

debeturista ("Fiduciária" ou "Securritizadora");

nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, companhia aberta com sede na Cidade de São Paulo, estado de São

("Fiduciante" ou "Devedora"); e, de outro,

33.887.932.0001-57, representada na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de fiduciante no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº Osasco, Estado de São Paulo, na Av. Análise Sakatuskas, nº 326, 2º andar, CEP 06060-000, inscrita VY4 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de

2004, conforme alterada, as partes:

9.514/97"), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como "Contrato"), firmado

I - PARTES

AVENÇAS (EMPREENDIMENTO VY4 - UNIDADE [●])

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS

Minuta de Contrato de Alienação Fiduciária (Unidades em Estoque)

ANEXO VIII

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Adicional Fiduciária e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, à Voz e Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

Fiduciária, que compreendem a obrigação de pagamento do valor nominal unitário, acrescido da remuneração, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Fiduciante por força das Debêntures 1ª Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários 01");

(f) a Fiduciária, na qualidade de subscritora da totalidade das Debêntures, emitiu 02 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, uma para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 01 consubstanciados nas Debêntures da 1ª Série ("CCI 01") e outra para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 02 (conforme definidos na Escritura de Emissão de CCI, definida a seguir), consubstanciados nas Debêntures da 2ª Série ("CCI 02", que quando referida em conjunto com a CCI 01, "CCI"), nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural", celebrado em [dia] de [mês] de 2019 entre a Fiduciária, na qualidade de emissora das CCI, e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Vórtx"), na qualidade de instituição custodiante das CCI ("Escritura de Emissão de CCI");

(g) a Fiduciária é uma companhia securitizadora devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para desenvolver essa atividade, nos termos da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;

(h) as Debêntures foram integralmente subscritas pela Fiduciária, mediante a formalização da Escritura de Emissão de Debêntures, com a inscrição da titularidade no livro próprio e a assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, para fins de vinculação dos respectivos Créditos Imobiliários 01, representados pela CCI 01, assim como dos Créditos Imobiliários 02, representados pela CCI 02, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 227ª e da 228ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora ("CRI"), os quais foram objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Oferta de CRI"), nos termos das condições estabelecidas no respectivo termo de securitização ("Termo de

1º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS REGISTRO EM MICROFILME Nº

1356987 - 6 NOV 2019

RUA BOA VISTA Nº 314 - 2º ANDAR

143

143

1356987  
6 NOV 9

145

1.2.1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida.

1.2. Transferência da Propriedade Fiduciária: A transferência da propriedade fiduciária das Futuras Unidades, na forma do item 1.1 acima, opera-se com o registro da presente Alienação Fiduciária no respectivo Cartório de Registro de Imóveis competente e subsistirá até a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas.

1.1.2. O Imóvel foi adquirido pela Fiduciante conforme descrito no Anexo I deste Contrato.

1.1.1. As Futuras Unidades ora alienadas fiduciariamente em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas no R. [ ] da matrícula nº [ ], do [ ]º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de [ ] - SP, que será objeto de individualização após a conclusão das obras do Empreendimento, com a subsequente instituição do condomínio edilício e consequente abertura das matrículas individualizadas para cada Futura Unidade.

Fração Ideal do Imóvel	Identificação da Futura Unidade
[ ]% ([ ] por cento)	[ ]
[ ]% ([ ] por cento)	[ ]
[ ]% ([ ] por cento)	[ ]
[ ]% ([ ] por cento)	[ ]
[ ]% ([ ] por cento)	[ ]
[ ]% ([ ] por cento)	[ ]

das frações ideais do Imóvel identificadas a seguir, correspondentes às Unidades em Estoque do Empreendimento a seguir identificadas (em conjunto, "Futuras Unidades"), com todas as suas acessões, construídas, melhoramentos, benfeitorias e instalações que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, descrito e caracterizado conforme cópia da matrícula constante do Anexo I a este instrumento, bem como todo e qualquer direito relativo ao Imóvel que esta detenha ou venha a possuir ("Alienação Fiduciária"):

1356987  
6 NOV 9-

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

(xv) Valor Total das Debêntures da 1ª Série: R\$ 8.950.000,00 (oito milhões, novecentos e cinquenta mil reais), na Data de Emissão;

2.1.1. Debêntures da 1ª Série:

2.1. Obrigações Garantidas: Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, as Partes declararam que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

### CLAUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

1.2.2.1. A Fiduciária compromete-se a entregar à Fiduciante, o termo de liberação da Alienação Fiduciária no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de cópia do Compromisso de Venda e Compra referente à Futura Unidade que deverá ser liberada da presente Alienação Fiduciária acompanhado da minuta do termo de liberação da Alienação Fiduciária devidamente preenchido com as informações da Unidade em Estoque a ser liberada, sendo certo que, no mesmo ato de apresentação do termo de liberação, caso existam Unidades em Estoque disponíveis em metragem maior ou igual a Unidade em Estoque liberada, tal Unidade em Estoque deverá ser alienada fiduciariamente em substituição à Unidade em Estoque liberada.

1.2.2. Condição Resolutiva: A presente Alienação Fiduciária operará com condição resolutiva, que será implementada sempre que a Fiduciante vier a celebrar Compromisso de Venda e Compra acerca de quaisquer Futuras Unidades.

1.2.1.1. Cada uma das Futuras Unidades garantirá apenas fração das Obrigações Garantidas, e não a sua totalidade, para fins do disposto no §5º do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, conforme a proporção das Obrigações Garantidas prevista no Anexo II ao presente instrumento ("Proporção das Obrigações Garantidas").

146  
8  
[Handwritten signatures]

1356987  
6 NOV 9 -

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

3.6. Direito de Comprovação de Pagamento: A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, mediante aviso com 15 (quinze) dias de antecedência, exigir comprovantes de pagamento de encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, desde que relacionada ao imóvel, ao futuro Empreendimento e às Futuras Unidades.

3.5. Reembolso de Encargos: Se a Fiduciária vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes às Futuras Unidades ou à propriedade fiduciária, incluindo eventuais depósitos judiciais feitos pela Fiduciária em execuções fiscais de tributos referentes às Futuras Unidades, a Fiduciante deverá reembolsá-la dentro de 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), juros de mora não compensatório de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* ("Encargos Moratórios").

3.4. Posse Direta: A posse direta de que fica investida a Fiduciante manter-se-á exclusivamente enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar as Futuras Unidades, pagar ou fazer com que sejam pagos pontualmente todos os tributos e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre ele ou que sejam inerentes à garantia fiduciária, observado o disposto nos itens abaixo.

3.3.1. Foram apresentadas as certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como as de ônus reais.

3.3. Constituição da Propriedade Fiduciária: Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária, possuidora indireta das Futuras Unidades objeto da presente garantia fiduciária.

3.2. Compromisso da Fiduciante: A Fiduciante se compromete a manter as Futuras Unidades, ora alienadas fiduciariamente, conforme este Contrato, em perfeito estado de segurança e utilização.

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, Para Colocação Privada, da VY4-Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

149

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fiduciária e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VYA Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

3.7. Retenção de Benfeitorias: Nos termos do § 4º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias.

3.8. Registro do Contrato: A Fiduciante se obriga, às suas expensas, a apresentar este Contrato para registro (prenotar) no Cartório de Registro de Imóveis em até 5 (cinco) dias úteis contados dessa data.

3.8.1. A Fiduciante se obriga, às suas expensas, a registrar este Contrato de Alienação Fiduciária nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes em até 30 (trinta) dias corridos, contados de sua respectiva prenotação. Tal prazo poderá ser prorrogado por 30 (trinta) dias, desde que mantida a prenotação da garantia e que eventual prorrogação decorra de exigências impostas pelo cartório de registro de imóveis, que estejam sendo tempestivamente cumpridas. Ao final do prazo supramencionado, a Fiduciante deverá encaminhar à Fiduciária uma via original do presente Contrato de Alienação Fiduciária devidamente registrado nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes.

3.8.2. Ainda para fins de registro, a Fiduciante apresenta, neste ato, a Certidão Negativa de Débitos relativos a Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros emitidas pela Secretaria da Receita Federal e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e pela Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, cujas cópias constituem o Anexo III ao presente Contrato.

3.9. Cancelamento da Propriedade Fiduciária: Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena das Futuras Unidades a seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis o competente termo de quitação e/ou termo de liberação (conforme aplicável), consolidando-se na pessoa jurídica da Fiduciante a propriedade plena de quaisquer das Futuras Unidades.

3.9.1. A Fiduciária deverá entregar o competente termo de quitação e/ou termo de liberação de garantia para a Fiduciante, com a ciência do Agente Fiduciário, independente de

9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

1356987  
- 6 NOV 1997

RUA BOA VISTA

150

Handwritten signatures and initials.

15

151

8

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

SE OFICIAL DE REGISTRO DE  
TITULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

1356987 -6 NOV 9

RUA DOB...  
Nº 314-23 ANDAR

4.3. Pagamento Sem Atualização Monetária, Juros Remuneratórios e Demais Acréscimos: O simples pagamento das Obrigações Garantidas vendidas, sem atualização monetária (quando aplicável), Juros remuneratórios e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade de liquidar tais Obrigações Garantidas, continuando-se em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão.

4.2.1. Observado o prazo previsto na Cláusula 4.2 acima, a Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias contados do início do procedimento de excussão mediante o pagamento das prestações vencidas e não pagas, bem como das prestações que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, os juros compensatórios, a atualização monetária, as multas, os encargos moratórios, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, se houver.

4.2. Possibilidade de Excussão de Garantia: Em observância ao art. 26, §1º e §2º, da Lei nº 9.514/1997, as Partes estabelecem que, em caso de inadimplemento de quaisquer das Obrigações Garantidas, a Fiduciária poderá iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária através da intimação da Fiduciante, observado o prazo de cura de 5 (cinco) Dias Úteis, para que as Obrigações Garantidas sejam consideradas inadimplentes.

4.1. Mora e Inadimplemento: A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará, à Fiduciante, a responsabilidade pelo pagamento do principal, dos encargos moratórios, penalidades e demais acessórios aplicáveis às Obrigações Garantidas, além de quaisquer outras despesas, tais como publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro.

**CLÁUSULA QUARTA – DA MORA E INADIMPLEMENTO**

Unidade, nos termos da Cláusula 1.2.2.1. acima.  
Fiduciante, de versão assinada do Compromisso de Venda e Compra referente à Futura Assembleia dos titulares dos CRI, em até 5 (cinco) dias úteis da quitação integral das Obrigações Garantidas e/ou em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento, pela

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, Para Colocação Privada, na VV4- Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

4.4. Procedimento de Intimação: O procedimento de intimação para pagamento das Obrigações

Garantias obedecerá aos seguintes requisitos:

h) a intimação será requerida pela Fiduciária, ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago (equivalente a integralidade das Obrigações Garantidas vencidas antecipadamente), os juros convencionais, a atualização monetária sobre o valor vencido e não pago, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;

i) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial dos Serviços de Registro de Imóveis competente, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos imóveis, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo representante legal da Fiduciante ou por procurador regularmente constituído, ou, ainda, por simples correio eletrônico, no endereço informado na Cláusula 9.6., abaixo, informando as datas locais e horários dos leilões;

j) a intimação será feita à Fiduciante, a seus representantes ou a procuradores regularmente constituídos, observada a possibilidade de intimação "por hora certa", nos termos do parágrafo 3º-Ae 3º-B, do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, podendo ser notificado os vizinhos do imóvel em que se localiza a sede da Fiduciante ou o funcionário da portaria do referido imóvel responsável pelo recebimento de correspondências quando, havendo suspeita motivada de ocultação, por duas vezes, o Oficial de Cartório de Registro de Imóveis ou o Oficial de Registro de Títulos e Documentos ou o serventário por eles credenciado houver procurado a Fiduciante no endereço indicado sem a encontrar;

k) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, ou se se furtar ao recebimento da intimação, tudo certificado pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, ou caso não seja encontrado após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao primeiro promover sua intimação por

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM 4ª CIRCUNSCRIÇÃO

1356987  
6 NOV 9

6 NOV 1987

1356987

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

4.4.3. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Fiduciante juntamente com os demais débitos que eventualmente vencerem após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis competente.

4.4.2. Purgada a mora perante o Serviço de Registro de Imóveis, este Contrato se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à Securitizadora as importâncias recebidas, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança, de intimação, e de eventuais despesas da Fiduciária com publicações em decorrência do item 4.4 do presente contrato.

4.4.1. Purgação da Mora: a Fiduciante poderá, observado o prazo de 15 (quinze) dias para purgação da mora, de acordo com o disposto no artigo 26, §1º da Lei nº 9.514/97, efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando, ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis. Na hipótese contemplada pelo item (ii), a entrega do cheque ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter pro solvendo, de modo que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da propriedade plena sobre o imóvel.

4.4.1. Purgação da Mora: a Fiduciante poderá, observado o prazo de 15 (quinze) dias para purgação da mora, de acordo com o disposto no artigo 26, §1º da Lei nº 9.514/97, efetuar a purgação da mora aqui referida: (i) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, o valor necessário para a purgação da mora; ou (ii) entregando, ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis. Na hipótese contemplada pelo item (ii), a entrega do cheque ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis será feita sempre em caráter pro solvendo, de modo que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da propriedade plena sobre o imóvel.

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da X4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

1356987  
-6 NOV 87

RUA DOA VISTA  
Nº 317 - 2ª ANDAR

4.6.2. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da fiduciária e até a data da realização do segundo leilão previsto no item 5.1 abaixo, é assegurado à fiduciante o direito de preferência para adquirir as futuras unidades pelo preço correspondente ao valor das obrigações garantidas inadimplidas devidamente atualizadas, com todos os encargos apurados até então e acrescidos da projeção do valor devido na data do segundo leilão e ainda das despesas, tudo conforme previsto no art. 27, § 2º, da Lei nº 9.514/1997, aos valores correspondentes ao imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da fiduciária, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, à fiduciante

4.6.1. Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária prevista acima, é assegurado à fiduciante pagar as parcelas das obrigações garantidas vendidas, hipótese em que convalidará o presente Contrato.

4.6. Consolidação da Propriedade: Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá a fiduciária, mediante a apresentação do devido recolhimento do imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, requerer ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da fiduciária, a propriedade plena das futuras unidades, contando, a partir da averbação da consolidação, que acontecerá em até 30 (trinta) dias após a expiração do prazo previsto no item 4.2.1 acima, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos na presente Alienação Fiduciária.

4.5. Configuração da Mora: O não pagamento no todo ou em parte, das obrigações garantidas pela fiduciante, depois de devidamente comunicada nos termos supra, bastará para a configuração da mora.

4.4.4. Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos na presente cláusula estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos estabelecidos na presente cláusula.

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada da VYA Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fiduciária e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VYA Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos.

4.6.3. A Fiduciante pagará à Fiduciária, ou a quem vier a sucedê-la, a título de taxa de ocupação das Futuras Unidades, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o item 6.1 abaixo, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária até a data em que esta, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel.

4.7. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante, obriga-se a:

a) assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Securitizadora, a seu exclusivo custo e despesas, todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Securitizadora possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para: (i) proteger o imóvel e mantê-lo devidamente regularizado perante todos os órgãos públicos federais, estaduais e municipais, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;

b) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Securitizadora na qual declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções por escrito emanadas da Securitizadora para regularização das Obrigações Garantidas aqui constituída;

c) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e o imóvel livre e desembaragado de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução,

SE OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

9 NOV 93 1356987

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

155

encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, exceto aqueles decorrentes do presente Contrato;

d) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias (i) à assinatura deste Contrato; e (ii) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;

e) exceto conforme previstos no Contrato de Cessão, não prometer, ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar o Imóvel em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, exceto por disposição em contrato;

f) defender, de forma tempestiva e eficaz, qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, o Imóvel e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;

g) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, licenças, permissões e alvarás, inclusive ambientais, incluindo as societárias e governamentais, exigidas (i) para a validade ou exequibilidade deste Contrato; (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iii) para a continuidade das suas operações;

h) contabilizar a presente Alienação Fiduciária na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço, conforme aplicável;

i) dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2ª ANDAR

6 NOV 2008

1356987

SE OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

157

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME

6 NOV 9

1356987

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

b) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste documento. A celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações não violam nem violarão (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável a si, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em inadimplemento de qualquer de suas obrigações;

a) é sociedade devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, possuindo poderes e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas;

Securitizadora:

4.8. Declarações da Fiduciante: A Fiduciante presta, nesta data, as seguintes declarações à

realizadas em decorrência do presente Contrato.  
ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias decorrentes deste Contrato, e, ainda, todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações incidam ou venham a incidir sobre a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos de qualquer natureza, presentes ou futuros ("Tributos"), que, direta ou indiretamente, pagar ou fazer com que sejam pagos todos os tributos e demais encargos fiscais e parafiscais

k) pagar ou fazer com que sejam pagos antes que qualquer multa, penalidade, juros ou custos recaiam sobre o Imóvel, todos os tributos ou encargos, governamentais ou não governamentais, incidentes atualmente ou no futuro sobre o Imóvel; e

j) autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar o Imóvel e toda a documentação a ele relacionada;

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fiduciária e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da Y&K Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.*

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional-Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VYA Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

c) este Contrato foi validamente firmado por seus representantes legais, os quais têm conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;

d) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;

e) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

f) as discussões sobre o objeto do presente Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

g) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;

h) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;

i) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente ao imóvel;

j) não existe qualquer disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante seja parte, quaisquer obrigações, restrições, discussões judiciais de qualquer

SE OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM 4ª CATEGORIA Nº

1356987  
-6 NOV 9

RUA BOA VISTA  
Nº 317 - JARDIM

158

6 NOV 2019 1356987

4.10. Pluralidade de Garantias: Tendo em vista que a presente Alienação Fiduciária de Imóvel é constituída sem prejuizo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, as Partes desde já concordam que caberá unicamente à Fiduciária, a seu exclusivo critério, definir a ordem de exclusão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas.

4.9. Liberdade Económica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Económica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Medida Provisória nº 881, de 30 de abril de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito empresarial apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

4.8.1. As declarações prestadas pela Fiduciante neste Contrato são válidas e a Fiduciante enviará seus melhores esforços para mantê-las válidas até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas. Sem prejuizo do disposto neste subitem 4.8.1, a Fiduciante obriga-se a (i) notificar imediatamente a Fiduciária caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas nos termos do item 4.8 acima tornaram-se inverídicas, incorretas, incompletas ou inválidas; e (ii) indenizar, em dinheiro, imediatamente após o recebimento de notificação neste sentido, a Fiduciária por todos e quaisquer prejuizos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) diretamente incorridos e comprovados em decorrência da inveracidade, incorreção, insuficiência ou invalidade de quaisquer das declarações prestadas nesta Clausula.

k) não há pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que possam afetar negativamente, de forma relevante, as suas atividades ou que afetem ou possam colocar em risco o imóvel ou a capacidade de cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações decorrentes deste Contrato.

manutenção da Alienação Fiduciária; e natureza, ou impedimento que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição e

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Especie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fiduciária e a Segunda Série, da Especie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VVA Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

6 NOV 1997

1356987

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

i) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel. A Fiduciante será comunicada por correspondência endereçada ao endereço constante no preâmbulo desta Alienação Fiduciária e aos endereços eletrônicos constantes no item 7.6 abaixo, acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões;

3º, da Lei nº 9.514/1997;

correspondentes, conforme cláusula 5.2 abaixo, tudo conforme previsto no art. 27, §§ 2º e acrescidos da projeção do valor devido na data do segundo leilão e ainda das despesas das Obrigações Garantidas atualizadas, com todos os encargos apurados até então e realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público, pelos valores conforme alínea "b" acima, as Futuras Unidades serão ofertadas em segundo leilão, a ser não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram,

h) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, definido, observado o quanto disposto no item 5.2 abaixo;

Unidades serem ofertadas no primeiro leilão pelos valores estabelecidos no item 6.1 abaixo da averbação da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, devendo as Futuras g) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data

todas ou parte das Futuras Unidades;

f) a alienação far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente e único para

dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita:

Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/1997 e demais delas, em nome da Fiduciária, por força da mora, deverão ser alienadas as Futuras Unidades pela 5.1. Alienação do Imóvel: Uma vez consolidada a propriedade das Futuras Unidades, ou de parte

**CLAUSULA QUINTA - DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL**

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VYA Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

-6 NOV 1987 1356987

RUA DOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

Contrato;

f) despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros: (i) os encargos e custas de intimação da Fiduciante; (ii) os encargos e custas com a publicação de editais; (iii) a comissão do leiloeiro; e (iv) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente

e) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: (i) valor das Obrigações Garantidas, nele incluídas as prestações não pagas, atualizado monetariamente *pro rata die* até o dia do leilão bem como das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas; (ii) custeio dos reparos necessários à reposição do imóvel em bom estado de manutenção e conservação, a menos que a Fiduciante já a tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente no leilão extrajudicial; e (iii) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária;

d) valor das Futuras Unidades é aquele mencionado no item 6.1 abaixo, aí incluído o valor das benfeitorias e acessões, sendo certo que caso o valor seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, este último será o valor mínimo para efeito de venda de cada Futura Unidade no primeiro leilão público;

5.2. Conceitos para Fins de Leilão: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

k) todo e qualquer recurso oriundo da alienação da propriedade do imóvel será, no limite da legislação aplicável, depositado na Conta do Patrimônio Separado.

j) a Fiduciária, já como titular da propriedade plena, transmitirá tal propriedade e a posse do imóvel ao licitante vencedor; e

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, de VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

6 NOV 2013 1356987

RUA DOA VISTA  
Nº 314 3ª ANDAR

c) Será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas executadas juntamente com as despesas descritas no item 5.2, supra, e na legislação em vigor, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e

item 5.1 acima:

5.4. Procedimentos do Segundo Leilão: No segundo leilão, observado o disposto na alínea "c" do

5.3. Possibilidade de Segundo Leilão: Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor do imóvel indicado no item 6.1 abaixo, será realizado segundo leilão, se superior ao valor da dívida, seja no primeiro leilão, seja no segundo, a Fiduciária entregará a Fiduciante a importância que sobejar, na forma adiante estipulada.

l) despesas com a consolidação da propriedade das Futuras Unidades em nome da Fiduciária.

k) custo dos reparos necessários à reposição das Futuras Unidades ao estado de manutenção e conservação observado nesta data, bem como das benfeitorias necessárias, conforme definidas na legislação aplicável; e

em decorrência da consolidação da plena titularidade pelo inadimplemento do Fiduciante;

j) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, entrega de qualquer quantia à Fiduciante;

i) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da

e não pagos à data do leilão), se for o caso;

h) IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos

caso;

g) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VYA Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar, se aplicável, como disciplinado no item 5.5 abaixo; e

d) caso o maior lance oferecido seja inferior ao Valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público e das Despesas, conforme descritas na Cláusula 5.2 acima, a Fiduciária poderá, de comum acordo com a Fiduciante, recusar referida proposta e manter-se de forma definitiva na posse, e plena propriedade do Imóvel. Nesse caso, as Obrigações Garantidas serão consideradas extintas de pleno direito;

b.1) extintas as Obrigações Garantidas e, se for o caso, consolidadas a posse e a propriedade do Imóvel pela Fiduciária, esta última, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo Leilão Público, disponibilizará à Fiduciante termo de quitação e extinção das Obrigações Garantidas; e

b.2) no prazo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento de solicitação da Fiduciante, desde que tenha ocorrido a efetiva liquidação da totalidade das Obrigações Garantidas, a Fiduciária fornecerá, a requerimento da parte interessada, ou encaminhará para o endereço de correspondência da Fiduciante, o respectivo termo de quitação desta Alienação Fiduciária de Imóvel.

e) ainda, se o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida nos termos do item 5.2 acima, este poderá ser aceito pela Fiduciária, a seu exclusivo critério e a Fiduciante continuará(ao) responsável(is) pelo pagamento do valor remanescente das Obrigações Garantidas, razão pela qual a Fiduciante renuncia, neste ato e na melhor forma de direito, ao que dispõe o artigo 27, § 5º, da Lei nº 9.514/97.

5.4.1. Conforme o previsto no artigo 27, §8º, da Lei nº 9.514/97, todas as despesas com advogados e demais Despesas incorridas pela Fiduciária, para defesa dos seus interesses no âmbito da excussão da garantia e até a sua imissão na posse, serão arcadas pela Fiduciante e serão cobradas em ação específica de cobrança a fiduciante desde já reconhece o direito da Fiduciária de ajuzar ação específica de cobrança caso não haja arrematação do Imóvel em

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

1356987  
-6 NOV 87

163

BS

Segundo Leilão Público por Valor suficiente para arcar com a liquidação das Obrigações

Garantidas e das Despesas.

5.4.2. Acordam as Partes que quaisquer recursos oriundos da alienação da propriedade do Imóvel, seja por meio do primeiro ou do segundo Leilão Público, bem como de qualquer procedimento que resulte na venda do Imóvel, será depositado única e exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado, os quais serão utilizados para o pagamento das Obrigações

Garantidas.

5.5. Valor Superior a Importância a ser Restituída: Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição no prazo de 2 (dois) dias úteis a contar do respectivo recebimento, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante no prazo previsto na alínea "a" da item 5.4 acima.

5.6. Reintegração Judicial: Em não ocorrendo a restituição da posse das Futuras Unidades no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seuscessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante cliente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/1997, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulado, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do art. 37-A da Lei nº 9.514/1997, e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária.

5.6.1. Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos na presente Cláusula estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as partes acordam desde já que as alterações legais prevalerão, aos procedimentos e prazos estabelecidos, na presente cláusula.

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

1356987  
9 NOV 9 -

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME

164

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, na VV4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

5.6.2. Responde o Fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre as Futuras Unidades, cuja posse tenha sido transferida para a Fiduciária, até a data em que o fiduciário vier a ser imitido na posse.

5.7. Execução da Alienação Fiduciária de Imóvel: Na hipótese de execução desta Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos previstos neste Contrato, ou, na hipótese de o valor de avaliação para fins de Leilão Público, conforme item 6.1 abaixo, não seja suficiente para quitar a totalidade das Obrigações Garantidas, a Fiduciante continuará responsável pelo cumprimento das respectivas obrigações, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, renunciando expressamente, neste ato, ao que dispõe o parágrafo 5º, do artigo 27 da Lei nº 9.514/97.

## CLAUSULA SEXTA – DO VALOR DE VENDA DAS FUTURAS UNIDADES PARA FINS DE LEILÃO

6.1. Valor de Avaliação: As Partes convenionam que o valor de venda de cada Futura Unidade, na presente data, para fins de leilão, será calculado a partir de sua respectiva metragem, sendo que será aplicado o valor de R\$ [•] ([•]) por metro quadrado da referida Futura Unidade ("Valor de Avaliação Inicial"), observada, ainda, a Proporção das Obrigações Garantidas para cada um das Futuras Unidades, conforme consta do Anexo II abaixo.

6.1.1. O Valor de Avaliação Inicial deverá ser atualizado anualmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção - INCC.

6.1.2. Caso o valor de cada Futura Unidade convenicionado pelas Partes nos termos do item 6.1., acima, seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, este último será o valor mínimo para efeito de venda de cada Futura Unidade no primeiro leilão, nos termos do Art. 24, §1º, da Lei nº 9.514/97.

CLAUSULA SETIMA – DAS CONDIÇÕES GERAIS

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

1356987

6 NOV 2008

BRASIL  
SECRETARIA DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REPRESENTAÇÃO MICROFILME Nº

165

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Particípio nos Lucros, para Colocação Privada, da VV& Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

7.1. Tolerância das Partes: A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas nesta Alienação Fiduciária, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

7.1.1. O disposto no item 7.1 supra prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

7.1.2. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições desta Alienação Fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

7.2. Extensão das Obrigações ora Assumidas: As obrigações constituídas por esta Alienação Fiduciária são extensivas e obrigatórias aos herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

7.3. Despesas: A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas, de Serviço de Registro de Imóveis e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.

7.3.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes da presente Alienação Fiduciária, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

7.4. Prevalência da Alienação Fiduciária: Fica desde logo estipulado que a presente Alienação Fiduciária revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.

1356987 - 6 NOV 2011

OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MOÇAMBIQUE Nº

166  
VF

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fiduciária e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VV4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

7.5. Desapropriação do Imóvel: Na hipótese de desapropriação total ou parcial do imóvel, a Securitizadora, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo Poder Expropriante, salvo se as Obrigações Garantidas já tiverem sido integralmente quitadas.

7.5.1. Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciante, a indenização acima tratada for (a) superior ao valor das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar será entregue à Fiduciante, conforme aplicável, na forma disciplinada neste Contrato; ou (b) inferior ao valor das Obrigações Garantidas, a Fiduciante continuará obrigada pelo saldo remanescente das Obrigações Garantidas, devendo pagá-lo de imediato.

7.6. Comunicações: As correspondências entre as Partes deverão ser feitas por escrito, e serão remetidas aos endereços abaixo especificados. Todas as notificações, requerimentos, solicitações e outras comunicações devem ser feitas por (a) correio com aviso de recebimento; (b) carta protocolada, as quais serão consideradas recebidas na data identificada no aviso de recebimento e protocolo; ou, ainda (c) correio eletrônico (e-mail):

Se para a Fiduciante:

VV4 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.

Endereço: Av. Analice Sakatuskas, nº 326, 2ª andar, CEP 06060-000 – Osasco, SP

At.: Diego Dias Silva

Tel.: (11) 4193-1471

E-mail: notificacoes@ekkogroup.com.br

Se para a Fiduciária:

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Endereço: Avenida Santo Amaro, nº 487, 1ª andar, Conjunto 12

CEP 04506-000 – São Paulo, SP

1356987

06 NOV 9-

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

167

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Partecipação nos Lucros, para Colocação Privada, da Via Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

At.: Arley Custódio Fonseca

Tel.: (11) 3071-4475

E-mail: [middle@truesecurritizadora.com.br](mailto:middle@truesecurritizadora.com.br) e [juridico@truesecurritizadora.com.br](mailto:juridico@truesecurritizadora.com.br)

7.7. Título Executivo Extrajudicial: Esta Alienação Fiduciária constitui título executivo extrajudicial nos termos do art. 784, Código de Processo Civil.

7.8. Execução Específica: As Partes reservam-se o direito de pleitear execução específica das obrigações assumidas pela outra Parte nesta Alienação Fiduciária, de acordo com as disposições do Código de Processo Civil. Nesse sentido, as Partes reconhecem e concordam que o pagamento de perdas e danos não constitui compensação adequada pela violação de qualquer obrigação assumida pelas Partes nesta Alienação Fiduciária e que a execução específica das obrigações é um remédio legal necessário em complemento ao pagamento de perdas e danos.

7.9. Dia Útil: Para fins desta Alienação Fiduciária "Dia Útil" significa qualquer dia exceto sábados, domingos e dias nos quais os bancos comerciais estejam autorizados ou sejam obrigados a permanecer fechados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

## CLAUSULA OITAVA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

8.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados e processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

8.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Contrato, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 2 (duas) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

1356987 - 6 NOV 2011

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM FOTOLITOMIA Nº

169T

- 6 NOV 2008 1356987

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

69T

[...]

**ANEXO III – Certidões**

[...]

Matricula/ Identificação da Unidade	Valor de Aquisição	Garantias
[.]	[.]	[.]
[.]	[.]	[.]
Total	R\$ [.]	[.]%

**ANEXO II – Proporção das Obrigações Garantidas**

[...]

**ANEXO I – Matrícula(s)**

[...]

[Páginas de assinaturas e anexos nas próximas páginas]

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da V/3 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

1356987 - NOV 9 -

SAIBAM quantos este público instrumento virem que no ano de dois mil e dezenove (2019) aos [ ] dias do mês de [ ] nesta cidade de São Paulo, Estado São Paulo, na [endereço], onde eu, [ ] escrevente, a chamado vim, compareceu como outorgante [ ], sociedade anônima, com sede na Cidade de [ ], Estado de São Paulo, na [ ], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº [ ], representada na forma do seu Estatuto Social, doravante designada como "Outorgante"; reconhecido como o próprio por meio dos documentos exibidos em seu original, do que dou fé. Pela Outorgante, na forma como vem representada, foi-me dito que por este público instrumento e na melhor forma de direito, nomeia e constitui sua bastante procuradora: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de devedorista ("Outorgada"); à qual confere poderes para a finalidade especial de representar a Outorgante, na constituição da alienação fiduciária prevista na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Alienação Fiduciária") sobre as futuras unidades autônomas emitidas de forma privada, no âmbito da 1ª emissão de debêntures da Outorgante, realizada nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie com Garantia Real e com Participação Nos Lucros, Para Colocação Privada da [ ]" celebrado entre a Outorgante, na qualidade de emissora, e a Outorgada, na qualidade de devedorista, a Ekko Group Incorporações e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 23.971.011/0001-14 ("Fiadora"), o Sr. Diego Dias Silva, inscrito no CPF sob o nº 312.660.568-07 ("Fiador I"), e o Sr. José Roberto Silva, inscrito no CPF sob o nº 009.260.638-55 ("Fiador II", quando referido em conjunto com o Fiador I e a Fiadora, "Fiadores"), na qualidade de fiadores, em [ ] de [ ] de 2019 ("Escritura de Emissão de Debêntures" e "Debêntures da 1ª Série"), sendo que as Debêntures da 1ª Série foram vinculadas aos certificados de recebíveis imobiliários da [ ] e da [ ] e da [ ] Série da [ ] Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Outorgada

Minuta da Procução Pública

ANEXO IX

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie com Garantia Real e com Participação Nos Lucros, Para Colocação Privada, da VYA Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

170

171

5ª OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

- 6 NOV 2019 1356987

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

[ ]

São Paulo, [ ] de [ ] de 2019.

instrumento o qual foi feito, lhes li em voz alta, aceitaram e assinam.-  
**vencendo-se, portanto, no dia [ ]** - De como assim o disse, dou fé me pediram que lhes lavrasse este  
**caráter irrevogável e irretirável, e vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos, a contar desta data,**  
 obtenção do registro de cada uma das Aliações Fiduciárias. **Esta procuração é celebrada em**  
 a fim de requerer, declarar, promover, averbar, registrar e/ou assinar o que for necessário para a  
 Outorgante perante o [ ] Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de [ ] do Estado de São Paulo,  
 e qualquer ato necessário ao bom e fiel cumprimento do presente mandato; e (ii) representar a  
 e aqueles necessários para as demais finalidades previstas neste mandato, assim como praticar todo  
 Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de [ ] do Estado de São Paulo, seus eventuais aditamentos  
 situado na [ ], e que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da Matrícula nº [ ] do [ ]  
 (b) da "Torre [ ]", identificadas pelos números [ ], todas do empreendimento denominado "[ ]",  
 corresponderá às futuras unidades autônomas: (a) da "Torre [ ]", identificadas pelos números [ ]; e  
 finalidade única e específica de constituir a Aliação Fiduciária sobre a fração ideal do imóvel que  
 ("Operação"), com poderes para: (i) assinar e rubricar os contratos de alienação fiduciária, com a

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries,  
 Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie  
 Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VYA Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação Privada, da VYA Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

**ANEXO X**

**Despesas da Operação**

As despesas abaixo listadas (em conjunto, "Despesas") serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Emissora. As despesas flat, aquelas mencionadas abaixo que são devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI ("Despesas Flat") serão pagas pela Debenturista, por conta e ordem da Emissora, com recursos retidos do valor a ser pago pela Integralização das Debêntures, nos termos e valores previstos nas Cláusulas 4.5.4. e 5.5.3. desta Escritura de Emissão e as demais despesas serão pagas pela Debenturista, por conta e ordem da Emissora com recursos dos Fundos de Despesas (conforme definido nesta Escritura):

1. remuneração do Escriturador e Liquidante, conforme definido no Termo de Securitização, no montante de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira data de subscricão e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;

II. remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela estruturação da emissão dos CRI, será devida parcela única no valor de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem esta indicar até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscricão e integralização dos CRI, inclusive em caso de rescisão desta Escritura de Emissão;

(b) pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabeleçam as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscricão e integralização dos CRI, e as

OFICIAL DE REGISTRO DEI  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

1356987  
-6 NOV 9

172



*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

(c) a remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Instituição Custodiante, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso à Securitizadora caso este tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações e envio de documentos; e

(d) os valores indicados nos itens "(a)" a "(c)" acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

IV. remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos:

(a) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, atualizada anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final das Debêntures, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. A primeira parcela será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação. Adicionalmente, serão devidas as horas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

1356987

9 NOV 2013

OFICIAL DO REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MOEDAS

174

VB

S

175

OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

6 NOV 1987 1356987

RUA GOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

Integralização dos CRI;

VII. taxa Anbima para fins de registro da Oferta na base de dados da Anbima, nos termos e valores previstos na tabela Anbima, devida até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de

da B3, devida até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;  
VI. emolumentos e demais despesas de análise, registro, distribuição e manutenção da B3 ou da B3 (Segmento CETIP UTM) relativos à CCI, aos CRI e à Oferta nos termos e valores previstos na tabela

que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;  
Distribuição, no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), devida até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI. O referido valor deverá ser acrescido dos tributos  
V. remuneração devida ao Coordenador Líder nos termos previstos no Contrato de

Titulares de CRI;

especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos  
despesas cartórias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com  
geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões,  
Separado dos CRI, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em  
mediante reembolso à Securitizadora caso este tenha arcado com os recursos do Patrimônio  
cópias dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou  
arcadas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas das  
devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão  
necessárias ao exercício de função de agente fiduciário, em valores razoáveis de mercado e  
(c) a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI não inclui despesas consideradas

pagamento; e

tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada  
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros  
Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da  
Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do imposto de  
(b) O valor indicado no item "(a)" acima serão acrescidos do imposto Sobre Serviços de

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries,  
sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fiduciária e a Segunda Série, da Espécie  
Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VYA Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fiduciária e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

VIII. remuneração do assessor legal da Oferta, no valor de R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), devida até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;

IX. remuneração do estruturador da Oferta, conforme indicado pela Emissora, no valor de:

- (a) R\$ 570.000,00 (quinhentos e setenta mil reais) devida até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;
- (b) R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) devida até o 1º Dia Útil contado da primeira data de integralização das Debêntures da 2ª Série nos termos das Cláusulas 5.5.3. e 5.5.4. desta Escritura; e

(c) os valores mencionados nas alíneas "(a)" e "(b)" acima serão acrescidos dos tributos incidentes sobre a prestação dos serviços, tais como: Imposto de Renda (IR), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), Programa de Integração Social (PIS) e Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), de acordo com o regime de lucro presumido e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

X. a remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$ 1.800,00 por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros no valor inicial de R\$ 1.080,00 por ano para a elaboração dos relatórios exigidos pela Instrução CVM 600. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e poderá ser acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração

VB

8

177  
MS  
- 6 NOV 9

1356987

XIV. despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leilões e comissões de corretoras imobiliárias, (vii) as despesas materializadas devidamente comprovadas relativas a contingências multas, penalidades, custos, obrigações ou despesas judiciais ou extrajudiciais (incluindo taxas e honorários advocatícios) relacionadas a eventuais demandas de terceiros contra a Securitizadora resultantes diretamente de quaisquer dos negócios contemplados nesta Escritura de Emissão, e (viii) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as

XIII. custos relacionados à Assembleia Geral de Titulares de CRI que sejam realizadas exclusivamente por ações ou omissões da Emissora;

XII. honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, agência de rating, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrários e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;

XI. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de títulos e documentos e Junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;

XI. remuneração do Servicer, no valor mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), sendo a primeira parcela devida no mês que o Servicer iniciar as atividades de espelhamento da carteira e as demais nas mesmas datas dos meses subsequentes. O referido valor já está acrescido dos tributos.

pagamento.  
das demonstrações contábeis do patrimônio separado, nas aliquotas vigentes na data de cada

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, parç Colocação Privada, da VYA Empreendimento Imobiliário SPE S.A. Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, parç Colocação Privada, da VYA Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização, desde que devidamente comprovadas e previamente autorizadas pela Emissora;

XV. despesas com registros e movimentação perante a CVM, a ANBIMA, B3, juntas comerciais e cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

XVI. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, exclusivamente com relação à Emissão, e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e

Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas (i) de responsabilidade da Emissora que não sejam pagas tempestivamente pela Emissora, diretamente ou mediante utilização dos recursos dos Fundos de Despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Emissora; ou (iii) que não são devidas pela Emissora. Caso a Emissora não efetue o pagamento das Despesas previstas acima ou não haja recursos suficientes nos Fundos de Despesas, tais Despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pela Emissora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Emissora com as penalidades previstas abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Emissora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Emissora os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a

OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

6 NOV 1987 1356987

RUA DOA VISTA

178

WS

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fiduciária e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (iii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iiii) atualização monetária pelo IGP-M, calculada pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos titulares de CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora.

As despesas a serem adiantadas pelos titulares de CRI à emissora dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos titulares de CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos titulares de CRI, inclusive, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Emissora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da emissora dos CRI e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; ou (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela emissora dos CRI, podendo a emissora dos CRI e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a emissora dos CRI permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

Considerando que a responsabilidade da emissora dos CRI se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas

9ª OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

1356987

09 NOV 98

177

MS

S

[Handwritten signature]

6 NOV 88

1356987

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

Securitizadora também será arcada pela Emissora. eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios aqueles prestados pela remuneração previsto neste anexo ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles estará limitado a, no máximo R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Também, a Emissora deverá arcar com variação acumulada do IPCA no período anterior, sendo que tal valor de remuneração adicional da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela remuneração adicional, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho dos profissionais realizada de assembleias gerais de Titulares de CRI, será devida, pela Emissora à Securitizadora, uma duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na Em qualquer Reestruturação (conforme definido abaixo) que vier a ocorrer ao longo do prazo de após a efetivação da despesa em questão.

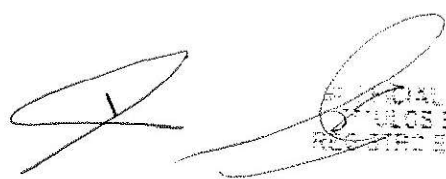
Imobiliário. O ressarcimento a que se refere este anexo será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar o Crédito bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias, todas custos com telefonia, conferência call; e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, funções, tais como (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, Fiduciário dos CRI de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas O Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça, ressarcirá a emissora dos CRI e o Agente titular por cada um deles.

mencionadas acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares de CRI, na proporção dos CRI

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da VY4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

181

VB


 OFICIAL DE REGISTRO DE  
 TITULOS E DOCUMENTOS  
 REGISTRO EM MICROFILME Nº

- 6 NOV 1987 1356987

RUA DOA VISTA  
 Nº 314 - 2º ANDAR

Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação; e (iii) ao vencimento antecipado das Debêntures e o consequente resgate antecipado dos CRI.

*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, Sendo a Primeira Série da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória e a Segunda Série, da Espécie Com Garantia Real e Com Participação nos Lucros, para Colocação Privada, da V4 Empreendimento Imobiliário SPE S.A.*

**90**  
RTD.PA

**9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**  
 Oficial: *Alfredo Cristiano Carvalho Homem*  
 Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro  
 Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: [novertd@9rtd.com.br](mailto:novertd@9rtd.com.br) - Site: [www.cdtsp.com.br](http://www.cdtsp.com.br)

**REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**  
**Nº 1.356.987 de 06/11/2019**

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 05/11/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.358.317, tendo sido registrado sob nº 1.356.987 no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza: **CONTRATO**

São Paulo, 06 de novembro de 2019

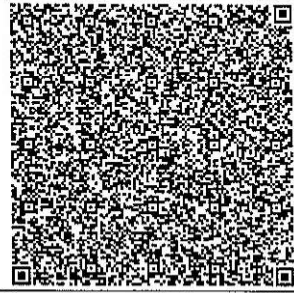
*Nilton Cesar De Jesus Souza*  
 Escrivente Autorizado

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

Emolumentos	R\$ 3.031,16	Estado	R\$ 861,50	Secretaria da Fazenda	R\$ 589,64	Registro Civil	R\$ 159,53	Tribunal de Justiça	R\$ 208,03
Ministério Público	R\$ 145,49	ISS	R\$ 63,53	Condução	R\$ 0,00	Outras Despesas	R\$ 0,00	Total	R\$ 5.058,88



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: [servicos.cdtsp.com.br/validarregistro](http://servicos.cdtsp.com.br/validarregistro) e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.  
**00181747603058039**



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <https://selodigital.tjsp.jus.br>  
 Selo Digital  
**1137614TIEE00055904ED191**