

**2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA VERSI PARTICIPAÇÕES LTDA.**

**VERSI PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, na Rua Euzébio de Queirós, nº 247, sala 4, Glória, CEP 89.216-290, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o 20.920.106/0001-10, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Emitente”);

**SOU SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), sob o Código nº 1260, com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, n.º 939, 9º andar, Tamboré, CEP 06.460-040, inscrita no CNPJ sob o nº 62.271.128/0001-47, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora”); e

**VERSI III PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Cândido Xavier, nº 602, Cj. 102, Água Verde, CEP 80.240-280, inscrita no CNPJ sob o 36.846.619/0001-69, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Garantidora”).

Sendo a Emitente e a Securitizadora e a Garantidora doravante denominados, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”.

**CONSIDERANDO QUE**

- (i) a Emitente tem interesse em emitir as notas comerciais escriturais objeto deste Termo de Emissão, conforme disposto nos artigos 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021 (“Emissão”, “Lei 14.195” e “Notas Comerciais”, respectivamente), a serem subscritas e integralizadas de forma privada pela Securitizadora;
- (ii) em razão da emissão das Notas Comerciais pela Emitente e a subscrição pela Securitizadora, a Securitizadora se tornará titular de crédito em face da Emitente, nos termos deste Termo de Emissão (“Direitos Creditórios”);

- (iii) os Direitos Creditórios serão vinculados pela Securitizadora ao lastro de sua 2ª (segunda) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em série única (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), conforme o “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Sou Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Versi Participações Ltda*” (“Termo de Securitização”), que serão objeto de colocação privada, sem a necessidade de registro da oferta perante a CVM (“Colocação Privada” e “Operação de Securitização”, respectivamente); e
- (iv) serão considerados “Documentos da Operação”, em conjunto, (i) o presente Termo de Emissão, (ii) o Boletim de Subscrição; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária; e (v) quaisquer documentos relacionados à Emissão bem como seus aditamentos aos documentos aqui mencionados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

**RESOLVEM**, celebrar o presente “*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Versi Participações Ltda.*” (“Termo de Emissão”), a ser regido pelas seguintes cláusulas, termos e condições:

## 1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA OPERAÇÃO

<b>Número da Emissão</b>	2ª (Segunda) emissão de Notas Comerciais da Emitente.
<b>Valor Total da Emissão</b>	O valor total da Emissão será de até R\$ 6.645.000,00 (seis milhões, seiscentos e quarenta e cinco mil reais) na Data de Emissão, observado o disposto na Cláusula 4.1.5 abaixo (“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”)
<b>Séries</b>	A Emissão será realizada em Série Única
<b>Quantidade de Notas Comerciais</b>	Serão emitidas 6.645 (seis mil seiscentos e quarenta e cinco) Notas Comerciais, observado o disposto na Cláusula 4.1.5 abaixo (“ <u>Quantidade de Notas Comerciais</u> ”)

<b>Valor Nominal Unitário</b>	O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”).
<b>Local de Emissão</b>	Para os fins legais, as Notas Comerciais consideram-se emitidas na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
<b>Data de Emissão</b>	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais será o dia 24 de fevereiro de 2026 (“ <u>Data de Emissão</u> ”).
<b>Prazo e Data de Vencimento</b>	Observado o disposto neste Termo de Emissão, o vencimento final das Notas Comerciais ocorrerá em 1.833 (mil oitocentos e trinta e três dias corridos a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 03 de março de 2031 (“ <u>Data de Vencimento</u> ”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, realização de Resgate Antecipado Facultativo Total, ou Amortização Extraordinária, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e nos termos deste Termo de Emissão.
<b>Conta de Livre Movimentação</b>	Conta corrente nº 29880-6, agência 0154, de titularidade da Emitente, mantida junto ao Banco Itaú (Cod.341) (“ <u>Conta de Livre Movimentação</u> ”).
<b>Atualização Monetária das Notas Comerciais</b>	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.
<b>Sobretaxa (Spread)</b>	A sobretaxa (spread) será equivalente a 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento), com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescido de 100,00% (cem por cento) da variação da Taxa DI (abaixo definida).
<b>Conta Vinculada</b>	Conta corrente nº 00113920-5, agência 0001, de titularidade da Emitente, mantida junto ao Banco 310 (“ <u>Conta Vinculada</u> ”).

<b>Conta Centralizadora</b>	Conta corrente nº 32734-8, agência 0271, de titularidade da Securitizadora, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A (341) (“ <u>Conta Centralizadora</u> ”).
<b>Garantias</b>	Cessão Fiduciária de Dividendos (abaixo definida), Alienação Fiduciária de Ações (abaixo definida) e Aval.
<b>Custos de Estruturação e Despesas Recorrentes</b>	<p>O Custo de Estruturação serão compostos por:</p> <p>(i) Despesas de estruturação das Notas Comerciais e dos CRI, conforme indicadas na tabela 1 constante do Anexo II deste Termo de Emissão, a qual será descontada pela Securitizadora do Preço de Integralização das Notas Comerciais no momento de sua liberação à Emitente, ficando desde já expressamente autorizada a retenção de tal valor.</p> <p>As Despesas Recorrentes serão compostas por:</p> <p>(i) Despesas de monitoramento e administração dos Direitos Creditórios oriundos das Notas Comerciais e dos CRI, conforme indicadas na tabela 2 constante do Anexo II deste Termo de Emissão, a qual será arcado pelos recursos do Patrimônio Separado observada a Cascata de Pagamentos prevista no Termo de Securitização e, em caso de insuficiência, pela Emitente com recursos próprios.</p> <p>Os valores previstos neste item constituem obrigações pecuniárias autônomas da Emitente, sendo devidos independentemente de vencimento antecipado, resgate, amortização extraordinária, liquidação antecipada ou qualquer outra forma de extinção das Notas Comerciais ou dos valores mobiliários a elas vinculados.</p> <p>O inadimplemento de quaisquer valores devidos nos termos desta cláusula configurará inadimplemento pecuniário para todos os fins deste Termo de Emissão.</p>

## 2. AUTORIZAÇÕES E REQUISITOS

2.1. A presente Emissão é realizada e o presente Termo de Emissão, bem como o Contrato de Cessão Fiduciária de Dividendos e o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações (conforme abaixo definidos), foram celebrados de acordo com os documentos societários aplicáveis da Emitente e da Garantidora e seus respectivos sócios, conforme o caso, e em conformidade com a legislação aplicável (“Aprovações Societárias”).

## 2.2. Dispensa de Registro para Distribuição e Negociação

2.2.1. A Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou perante a ANBIMA, uma vez que as Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem **(i)** a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou **(ii)** qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

## 2.3. Escrituração e Controle de Titularidade

2.3.1. As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma exclusivamente escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195. O escriturador das Notas Comerciais será a **LAQUS DEPOSITARIA DE VALORES MOBILIARIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Pedroso de Moraes, nº 433, conjunto 52, Pinheiros, CEP 05419-902, inscrita no CNPJ sob o nº 33.268.302/0001-02 (“Escriturador”). O Escriturador será responsável por realizar a escrituração das Notas Comerciais. Desde já a Emitente declara estar ciente e de acordo com todos os termos, procedimentos e condições do competente contrato de escrituração e demais manuais, disponíveis em seu website (<https://www.laqus.com.br/documentos>), a eles aderindo formalmente, em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se a respeitá-los e a cumpri-los, fielmente, comprometendo-se com todos os termos, condições e direitos neles previstos e, inclusive, em suas eventuais alterações e aditamentos, complementos ou novas versões.

2.3.2. Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada por (a) extrato de posição de custódia expedido pela Laqus, em nome de cada Titular de Nota Comercial, quando as Notas Comerciais estiverem custodiados eletronicamente na Laqus; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da Laqus em nome de cada Titular de Nota Comercial, quando as Notas Comerciais estiverem custodiados eletronicamente na Laqus, nos termos do artigo 51 da Lei 14.195.

2.3.3. Para fins do artigo 51 da Lei 14.195, o serviço de escrituração das Notas Comerciais deverá ser efetuado em sistemas que atendam aos seguintes requisitos: (i) comprovação da observância de padrões técnicos adequados, em conformidade com os Princípios para Infraestruturas do Mercado Financeiro do Bank for International Settlements (BIS), inclusive no que diz respeito à segurança, à governança e à continuidade de negócios; (ii) garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração; (iii) garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso a informações; e (iv) observância de requisitos e emprego de mecanismos que assegurem a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela CVM.

### **3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS E VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO**

#### **3.1. Destinação de Recursos**

3.1.1.1. Os recursos líquidos captados pela Emitente por meio da emissão das Notas Comerciais serão destinados, integral e exclusivamente, para o pagamento de custos incorridos na construção, reforma e/ou aquisição do empreendimento imobiliário identificado no Anexo III deste Termo de Emissão (“Empreendimento Alvo”), conforme cronograma indicativo constante da tabela 3 do Anexo III deste Termo de Emissão (“Destinação Futura”).

3.1.1.2. A Emitente deverá comprovar, semestralmente, a Destinação dos Recursos mediante a disponibilização à Securitizadora, em até 30 (trinta) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, de relatório nos termos do modelo constante do Anexo IV (“Relatório”), acompanhado dos competentes documentos comprobatórios de aportes de capital, de qualquer natureza, na sociedade de propósito específico de natureza imobiliária, indicada no Anexo III deste Termo de Emissão, sem prejuízo da apresentação detalhada da aplicação dos recursos pela referida sociedade de propósito específico em despesas imobiliárias, nos termos da Cláusula 3.1.1.8 abaixo (“Documentos Comprobatórios”), sendo certo que o primeiro Relatório deverá ser entregue até 30 de junho de 2026.

3.1.1.3. Com relação ao cronograma indicativo constante da tabela 3 do Anexo II deste Termo de Emissão, tal cronograma é meramente indicativo e não vinculante, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo **(i)** não será necessário notificar a Securitizadora, tampouco será necessário aditar este Termo de Emissão e o Termo de Securitização; e **(ii)** não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou de resgate antecipado dos CRI.

3.1.1.4. A Emitente deverá alocar, na forma disposta nesta Cláusula, os recursos líquidos da Destinação Futura até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou no caso de Resgate Antecipado Facultativo, a Emitente permanecerá obrigada a: **(i)** aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Nota Comercial até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente nesta Nota Comercial, o que ocorrer primeiro; e **(ii)** prestar contas à Securitizadora acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos deste Termo de Emissão.

3.1.1.5. Qualquer eventual inclusão de novos empreendimentos na lista dos Empreendimentos Alvo dependerá de prévia e expressa aprovação com quórum simples de aprovação equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos titulares de CRI em circulação presentes em Assembleia Geral, conforme procedimento indicado no Termo de Securitização e deverá ser procedida de aditamento a este Termo de Emissão e de aditamento ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro documento da operação que se faça necessário.

3.1.1.6. Em caso de inclusão de novos empreendimentos na lista de Empreendimentos Alvo, na forma prevista na Cláusula 3.1.5 acima, qualquer eventual alteração posterior com relação aos percentuais dos recursos a serem destinados ao(s) Empreendimento(s) Alvo deverá ser notificada à Securitizadora, bem como deverá ser precedida de aditamento a este Termo de Emissão, de aditamento ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro documento da operação que se faça necessário, sendo certo que tais alterações serão realizadas diretamente pela Emitente e pelas demais partes dos documentos da operação e, para tanto, dispensarão aprovação por parte dos titulares dos CRI (abaixo definido), desde que a totalidade dos recursos permaneça investida no(s) Empreendimento(s) Alvo.

3.1.1.7. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais e,

consequentemente, dos CRI, os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula, até a Data de Vencimento, ou até que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

3.1.1.8. Sempre que solicitado por escrito por Autoridades (conforme abaixo definido) ou pela Securitizadora, para fins de atendimento às Normas (conforme abaixo definido) e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado por Norma, a Emitente se obriga a enviar à Securitizadora cópia dos contratos que deram origem, extratos bancários, demonstrativos contábeis da Emitente e/ou documentos necessários para a comprovação da utilização dos recursos na forma prevista nesta Cláusula.

3.1.1.9. O descumprimento das obrigações de destinação de recursos dispostas nesta Cláusula (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos neste Termo de Emissão) poderá resultar no vencimento antecipado das Notas Comerciais, em decorrência da caracterização do descumprimento de obrigação não pecuniária, na forma prevista neste Termo de Emissão.

3.1.1.10. Uma vez utilizada a totalidade dos recursos das Notas Comerciais para os fins aqui previstos, o que será verificado pela Securitizadora através do Relatório e dos Documentos Comprobatórios, e nos termos deste Termo de Emissão, a Emitente ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata o item acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades for necessária qualquer comprovação adicional.

3.1.1.11. Para fins desta Cláusula, compreende-se por “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) (“Pessoa”), entidade ou órgão: **(i)** vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras pessoas de direito público; e/ou **(ii)** que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

3.1.1.12. Compreende-se por “Norma”: qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer

tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

3.1.1.13. Caberá à Emitente a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emitente, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no Relatório.

3.1.1.14. A Emitente será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Emitente em razão do recebimento do valor de integralização das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão.

3.1.1.15. A Securitizadora não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Alvo, estando tal verificação restrita ao envio, pela Emitente à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, a Securitizadora poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios às custas do patrimônio separado dos CRI.

3.1.1.16. A Emitente se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora e os titulares de CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora ou dos titulares de CRI.

### **3.1.2. Vinculação à Operação de Securitização de Direitos Creditórios**

3.1.3. As Notas Comerciais serão subscritas exclusivamente pela Securitizadora, no âmbito da securitização dos Direitos Creditórios decorrentes das Notas Comerciais, para compor o lastro

dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização, nos termos Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM nº 60”).

3.1.4. Em vista da Operação de Securitização e da vinculação mencionada acima, a Emitente tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, na forma do Art. 25 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430”), todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com outros créditos eventualmente detidos pela Securitizadora contra a Emitente.

3.1.5. Em decorrência da Operação de Securitização, o exercício ou a renúncia de todo e qualquer direito, privilégio ou prerrogativa da Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, previsto neste Termo de Emissão, será realizado conforme deliberação e orientação dos titulares dos CRI, tomada em assembleia geral realizada conforme os procedimentos previstos no Termo de Securitização, exceto os casos previamente autorizados neste Termo de Emissão.

#### **4. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

4.1.1. As Notas Comerciais serão objeto de subscrição privada pela Securitizadora e poderão ser subscritas e integralizadas em parcelas, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Atualizado, acrescido da Remuneração, nas Datas de Integralização.

##### **4.1.2. Condições Precedentes**

4.1.3. A integralização das Notas Comerciais e a liberação dos recursos só será realizada mediante o cumprimento das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes”):

- (I) Recebimento, pela Securitizadora de: (i) via digital assinada dos Documentos da Operação; e (ii) protocolo de entrada no Cartório de Títulos e Documentos para o registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Dividendos e do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; e
- (II) Atendimento das Condições Mínimas de Integralização dos CRI (conforme abaixo definido).

4.1.4. Após o cumprimento integral das Condições Precedentes, a Securitizadora realizará o pagamento do Preço de Integralização (conforme abaixo definido) em favor da Conta de Livre Movimentação, observadas as retenções previstas neste Termo de Emissão, em, no máximo 5 (cinco) Dias Úteis, sendo certo que, mediante o recebimento total do Preço de Integralização, será dada plena e geral quitação, pela Emitente à Securitizadora, referente à obrigação de integralização das Notas Comerciais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, observado que os comprovantes de pagamento serão prova de quitação do Preço de Integralização.

4.1.5. Para fins deste Termo de Emissão, considerar-se-ão atendidas as “Condições Mínimas de Integralização dos CRI” quando (i) forem subscritos e integralizados CRI em montante mínimo de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais); e (ii) tal integralização ocorrer em até 10 (dez) Dias Úteis contados da Data de Emissão.

4.1.5.1. Não sendo atendidas as Condições Mínimas de Integralização dos CRI no prazo acima previsto, os CRI serão automaticamente cancelados, e, conseqüentemente, as Notas Comerciais não serão integralizadas, ficando a Securitizadora isenta de qualquer responsabilidade ou ônus decorrente da não efetivação da emissão.

4.1.5.2. Na hipótese de atendimento das Condições Mínimas de Integralização dos CRI, mas verificada a integralização parcial das Notas Comerciais em montante inferior ao inicialmente previsto para a Emissão, o saldo não colocado dos CRI e, conseqüentemente, as Notas Comerciais não integralizadas serão cancelados, devendo as Partes celebrar o competente aditamento aos Documentos da Operação para refletir o montante efetivamente emitido e integralizado.

## 4.2. **Data de Início da Rentabilidade**

4.2.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade das Notas Comerciais será a Data de Emissão das Notas Comerciais (“Data de Início da Rentabilidade”).

## 4.3. **Forma, Tipo e Comprovação da Titularidade das Notas Comerciais**

4.3.1. As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada por **(a)** extrato de posição de custódia expedido pela Laqus, em nome de cada Titular de Nota Comercial, quando as Notas Comerciais estiverem custodiados eletronicamente na Laqus; ou **(b)** o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da Laqus em nome de cada Titular de Nota Comercial, quando as Notas Comerciais estiverem custodiados eletronicamente na Laqus.

#### **4.4. Depósito Centralizado**

4.4.1. As Notas Comerciais serão depositadas perante a **LAQUS DEPOSITÁRIA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Pedroso de Morais, nº 433, conjunto 52, Pinheiros, CEP 05419-000, inscrita no CNPJ sob o nº 33.268.302/0001-02 (“Laqus”), que fará o depósito centralizado das Notas Comerciais, com as atribuições indicadas pelo artigo 49 da Lei 14.195/21, sendo admissível, no entanto, a substituição ou interoperabilidade das Notas Comerciais para outra central depositária de valores mobiliários, desde que a instituição esteja devidamente autorizada pela CVM, nos termos da Resolução CVM nº 31.

4.4.2. Os custos da Depositária serão devidos pela Emitente, totalizando R\$ 7.487,32 (sete mil quatrocentos e oitenta e sete reais e trinta e dois centavos),, que serão pagos pela Securitizadora, por sua conta e ordem, mediante retenção parcial do Preço de Integralização das Notas Comerciais.

4.4.3. A Emitente declara estar ciente e de acordo com todos os termos, procedimentos e condições do Regulamento de Acesso e Operações e demais Regulamentos e Manuais Operacionais da Depositária, disponíveis em seu website (<https://www.laqus.com.br/atendimento/documentos>), a eles aderindo formalmente, em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se a respeitá-los e a cumpri-los, fielmente, comprometendo-se com todos os termos, condições e direitos neles previstos e, inclusive, em suas eventuais alterações e aditamentos, complementos ou novas versões.

4.4.4. Será concedido à Emitente o direito de acesso à Plataforma IMF Digital, na qualidade de participante, mediante a criação de usuários master a serem disponibilizados aos seus

representantes legais, bem como aos demais usuários indicados no momento da solicitação de cadastro, em consonância aos procedimentos e normativos vigentes à época.

#### 4.5. Preço de Subscrição e Forma Integralização das Notas Comerciais

4.5.1. As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas pela Securitizadora por meio da assinatura do respectivo boletim de subscrição (“Boletim de Subscrição das Notas Comerciais”), constante do Anexo VI deste Termo de Emissão, bem como a inscrição da Securitizadora no sistema de registro do Escriturador.

4.5.2. As Notas Comerciais serão integralizadas em moeda corrente nacional, sendo que cada parcela de integralização será considerada, para todos os fins deste Termo de Emissão, uma respectiva Data de Integralização (“Datas de Integralização”).

#### 4.6. Remuneração das Notas Comerciais Escriturais

4.6.1. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirá remuneração correspondente à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano-base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“Taxa DI”), acrescida de spread (sobretaxa) de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”).

4.6.2. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério *pro rata temporis*, desde a Data de Início de Rentabilidade até a data de cálculo, acrescido de 2 Dias Úteis, conforme o respectivo Período de Capitalização (conforme abaixo definido).

4.6.3. A Remuneração deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração devido no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

$V_n$  = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

*Fator Juros* = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread* (sobretaxa), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\textit{Fator Juros} = \textit{Fator DI} \times \textit{Fator Spread}$$

sendo:

*Fator DI* = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização (inclusive) até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\textit{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

sendo:

$n$  = número total de Taxas DI, consideradas no cálculo da Remuneração, sendo “ $n$ ” um número inteiro;

$k$  = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 (um) até “ $n$ ”; e

$TDI_k$  = Taxa DI de ordem “ $k$ ”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

sendo:

$DI_k$  = Taxa DI de ordem “k”, divulgada pela B3, considerando sempre a Taxa DI divulgada na Data de Cálculo, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

*Fator Spread* = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$Fator\ Spread = \left( \frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{Dup}{252}}$$

sendo:

*spread* = 3,50; e

*Dup* = número de Dias Úteis consideradas no cálculo da Remuneração, sendo “Dup” um número inteiro;

4.8.4. Define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início de Rentabilidade e termina na data de cálculo correspondente ao período em questão (exclusive).

#### 4.7. Pagamento e Remuneração das Notas Comerciais

4.7.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da Amortização Parcial Obrigatória (abaixo definida), do resgate antecipado, vencimento antecipado ou amortização extraordinária, a Remuneração será paga em parcela única na Data de Vencimento.

#### 4.8. Amortização do Principal

##### 4.8.1. Período de Reinvestimento e Substituição de Garantias

4.8.1.1. Durante o período compreendido entre a Data de Integralização e o término do 48º (quadragésimo oitavo) mês subsequente, inclusive (“Período de Reinvestimento”), os recursos recebidos pela Emitente, direta ou indiretamente, a título de dividendos, juros sobre capital próprio, distribuição de resultados, redução de capital, alienação de participações ou quaisquer

outros proventos econômicos oriundos das participações societárias vinculadas às garantias da operação poderão ser reinvestidos na aquisição, subscrição, capitalização ou reorganização de participações societárias, diretas ou indiretas, em novos projetos de incorporação imobiliária.

4.8.1.2. Os reinvestimentos realizados durante o Período de Reinvestimento deverão observar as disposições relativas à substituição, manutenção e suficiência das garantias previstas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação.

**4.8.1.3.** Durante o Período de Reinvestimento, tais recursos não estarão sujeitos à Amortização Parcial Obrigatória (abaixo definida) das Notas Comerciais, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado ou de amortização extraordinária facultativa previstas neste Termo de Emissão.

#### 4.8.2. Regime de Amortização Parcial Obrigatória (Cash Sweep)

4.8.2.1. A partir do término do Período de Reinvestimento e até a Data de Vencimento (“Período de Amortização”), mensalmente, em cada Data de Verificação, a Emitente deverá destinar à amortização extraordinária parcial das Notas Comerciais, em cada período de apuração, o equivalente a, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de todos os valores recebidos pela Emitente e depositados na Conta Vinculada, direta ou indiretamente, a qualquer título relacionado aos direitos econômicos decorrentes de participações societárias da Garantidora (“Recursos Disponíveis”), observado, em qualquer caso, o limite máximo correspondente a 1/12 (um doze avos) do saldo atualizado das Notas Comerciais, prevalecendo este limite máximo sobre o percentual acima referido.(“Amortização Parcial Obrigatória”).

4.8.2.2. Desde que não tenha ocorrido nenhum descumprimento de obrigações pecuniárias e observada a Razão de Garantia, o percentual remanescente dos Recursos Disponíveis depositados na Conta Vinculada deverão ser liberados à Emitente pela Securitizadora na Conta de Livre Movimentação, em até 2 (dois) Dias Úteis após a respectiva Data de Verificação (“Liberção dos Recursos”).

4.8.2.3. A Amortização Parcial Obrigatória é de natureza obrigatória, não podendo a Emitente ou a Garantidora reter ou redirecionar os Recursos Disponíveis para finalidade diversa, ressalvada a parcela eventualmente liberada na forma do item 4.7.2.2 acima.

#### 4.8.3. Amortização Final

4.8.3.1. Caso, na Data de Vencimento, ainda exista saldo devedor das Notas Comerciais e dos CRI em aberto, a Emitente permanecerá integralmente responsável por sua liquidação, independentemente do desempenho econômico dos projetos, da suficiência das garantias ou da existência de Recursos Disponíveis, não podendo tal insuficiência ser interpretada como quitação, exoneração ou novação das obrigações assumidas neste Termo de Emissão.

#### 4.8.4. Amortização Extraordinária Facultativa

4.8.4.1. A partir da Data de Integralização, a Emitente poderá realizar, a qualquer momento, a amortização extraordinária facultativa, total ou parcial, do saldo devedor das Notas Comerciais, mediante envio de comunicação prévia à Securitizadora e a Laqus com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis da data pretendida para a amortização, informando (“Amortização Extraordinária Facultativa”):

- (i) a data pretendida para a realização da Amortização Extraordinária Facultativa;
- (ii) o montante a ser objeto da Amortização Extraordinária Facultativa; e
- (iii) demais informações razoavelmente solicitadas pela Securitizadora.

4.8.4.2. Na hipótese de realização de Amortização Extraordinária Facultativa dentro do Período de Reinvestimento, a Emitente deverá pagar, adicionalmente ao valor do principal e da Remuneração, multa compensatória correspondente a 1,0% (um por cento) ao ano calculada *pro rata temporis* pelo número de meses remanescentes até a Data de Vencimento, aplicada sobre o montante objeto da Amortização Extraordinária Facultativa (“Prêmio” ou “Prêmio de Pagamento Antecipado”), ficando desde já estabelecido que o valor da referida multa será automaticamente deduzido do montante total a ser pago pela Emitente a título de Amortização Extraordinária Facultativa, sendo considerado, para todos os fins, como parcela integrante do pagamento devido no âmbito desta operação.

#### 4.9. **Forma e Local de Pagamento**

4.9.1. Os pagamentos referentes às Notas Comerciais Escriturais e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão serão efetuados pela Emitente na Conta Centralizadora, necessariamente até às 16h00 (inclusive) do respectivo dia do pagamento das Notas Comerciais.

#### 4.10. **Prorrogação dos Prazos**

4.10.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia em que não houver expediente bancário no local de pagamento das Notas Comerciais Escriturais.

4.10.1.1. Para os fins deste Termo de Emissão, “Dia Útil” significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Emissão, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e que não seja sábado ou domingo.

#### 4.11. **Encargos Moratórios**

4.11.1. Sem prejuízo da Remuneração da respectiva série, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emitente de qualquer quantia devida à Securitizadora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emitente, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago (“Encargos Moratórios”).

#### 4.12. **Repactuação Programada**

4.12.1. As Notas Comerciais Escriturais não serão objeto de repactuação programada.

#### 4.13. **Garantias**

#### 4.13.1. Cessão Fiduciária de Dividendos:

4.13.1.1. Os sócios da Garantidora e a Securitizadora celebraram, nesta data, o “*Contrato de Cessão Fiduciária de Dividendos, de Conta Vinculada e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão Fiduciária de Dividendos”), no qual cedeu e transferiu, até o cumprimento **(i)** de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente e pela Garantidora por força da Nota Comercial e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Emitente e pela Garantidora nos demais Documentos da Operação dos quais são signatários, o que inclui o pagamento de todas as obrigações pecuniárias das Notas Comerciais, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado; **(ii)** das obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os titulares dos CRI, com recursos do Patrimônio Separado, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; **(iii)** de qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; **(iv)** de qualquer outro montante devido pela Emitente, nos termos dos Documentos da Operação; **(v)** de qualquer custo ou despesa da Operação de Securitização, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção da Nota Comercial e dos CRI; e **(vi)** de qualquer pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com as Notas Comerciais e/ou com as Garantias (“Obrigações Garantidas”), de forma irrevogável e irretroatável, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, nos termos do Código Civil, do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/1997 e dos artigos 1.421, 1.425, 1.426, 1.435 e 1.436 do Código Civil, conforme aplicáveis, a totalidade dos recebíveis e direitos de crédito de titularidade dos sócios Garantidora em decorrência da titularidade das ações preferenciais da classe “Cocá” emitidas pela Garantidora (“Ações PN Cocá”), incluindo **(a)** a totalidade dos dividendos e juros sobre capital próprio de titularidade dos sócios da Garantidora, decorrentes das Ações PN Cocá que venham a ser pagos, distribuídos ou declarados e ainda não pagos, a partir desta data, bem como todos e quaisquer outros direitos a pagamentos das Ações PN Cocá que possam ser considerados frutos, rendimentos, remunerações, bonificações, direitos, ou reembolsos de capital relacionados à Garantidora, e demais valores por elas distribuídos, incluindo, sem limitação, reduções de

capital ou amortizações (“Dividendos”); e **(b)** os direitos (incluindo os direitos eventuais de que trata o artigo 130 do Código Civil), privilégios, preferências e prerrogativas relacionados aos Dividendos, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas pela Sociedade com relação a tais Dividendos, bem como quaisquer recursos que sejam depositados na Conta Vinculada (“Cessão Fiduciária de Dividendos”).

4.13.1.1.1. A Garantidora e a Emitente obrigam-se a providenciar, às suas expensas, o registro da Cessão Fiduciária de Dividendos e seus eventuais aditamentos no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente da sede da Emitente e apresentar o comprovante de seu registro em até 20 (vinte) dias corridos contados da data de celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Dividendos (“Registro da Cessão Fiduciária”), sob pena de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, observada a possibilidade de prorrogação do referido prazo por período adicional de 10 (dez) dias em caso de apresentação de exigências pelo competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

4.13.1.1.2. Qualquer alteração quanto à destinação ou domicílio bancário dos pagamentos referidos no item anterior, até a completa e integral quitação das Notas Comerciais, dependerá de anuência prévia e expressa da Securitizadora, sob pena de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e demais consequências previstas neste Termo de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária de Dividendos.

#### 4.13.2. Alienação Fiduciária de Ações

4.13.2.1. Os acionistas da Garantidora, a Garantidora e a Securitizadora celebraram, nesta data, o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”), por meio do qual alienaram fiduciariamente, em caráter irrevogável e irretratável, até o integral e definitivo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições, a totalidade das Ações PN Cocá (“Ações Alienadas Fiduciariamente”), nos termos do artigo 66-B, §3º, da Lei nº 4.728/1965.

4.13.2.2. A Emitente e a Garantidora obrigam-se a (i) providenciar, às suas expensas, o registro e a averbação do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos livros societários pertinentes, a ser comprovada mediante o envio para a Securitizadora da versão arquivada perante a Junta Comercial do Estado do Paraná do competente livro digital de registro de

ações, bem como quaisquer registros complementares necessários à plena validade, eficácia e oponibilidade da garantia perante terceiros, apresentando à Securitizadora os respectivos comprovantes em até 20 (vinte) dias corridos contados da celebração; (ii) promover as averbações societárias necessárias para refletir a existência da alienação fiduciária nos atos constitutivos e registros societários aplicáveis, vinculando quotistas, administradores e sucessores à plena eficácia da garantia; e (iii) não praticar quaisquer atos que reduzam, onerem, diluam ou prejudiquem as Ações Alienadas Fiduciariamente ou a participação societária detida pela Garantidora na respectiva sociedade de propósito específico com relação a qual as Ações Alienadas Fiduciariamente sejam vinculadas, sem a anuência prévia e expressa da Securitizadora (“Registro da Alienação Fiduciária”).

4.13.2.3. A Emitente e a Garantidora deverão assegurar que, durante toda a vigência das Notas Comerciais, o valor econômico agregado das Ações Alienadas Fiduciariamente, considerado o valor de suas participações societárias na respectiva sociedade de propósito específico com relação a qual as Ações Alienadas Fiduciariamente sejam vinculadas, conforme relatório de cálculo a ser apresentado à Emitente, até o dia 5 (cinco) de cada mês (“Data de Verificação”), na forma do modelo previsto no Anexo VIII deste Termo de Emissão, acompanhado do competente balancete trimestral assinado pelo contador responsável e dos representantes legais da Emitente e da Garantidora corresponda a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor total das Notas Comerciais (“Razão Mínima de Garantia”).

4.13.2.4. Eventual insuficiência da Razão Mínima de Garantia em determinada Data de Verificação deverá ser sanada em até 30 (trinta) dias mediante: (i) reforço de garantias existentes; (ii) alienação fiduciária de novas participações elegíveis ou o reforço das preferências e/ou prioridades das Ações Alienadas Fiduciariamente, de modo a incrementar o seu respectivo valor mediante a vinculação de novos empreendimentos imobiliários às Ações Alienadas Fiduciariamente; ou (iii) amortização extraordinária do saldo devedor no montante necessário para o reenquadramento da Razão Mínima de Garantia, resguardada a aplicabilidade do Prêmio de Pagamento Antecipado, quando aplicável. Sendo que o não saneamento no prazo estabelecido constituirá Evento de Vencimento Antecipado.

4.13.2.5. Substituição de Garantias: Durante o Período de Reinvestimento, será permitida a substituição das Ações Alienadas Fiduciariamente, desde que: (i) sejam atendidos os critérios de elegibilidade previstos no Anexo VII; (ii) a Razão Mínima de Garantia permaneça igual ou superior a 100% imediatamente após a substituição; (iii) seja celebrado

aditivo ou novo instrumento de alienação fiduciária com registro/averbação válidos; e (iv) haja anuência prévia e expressa da Securitizadora, dispensada a realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI desde que atendidos os critérios de elegibilidade previstos no Anexo VII.

4.13.2.6. O exercício do direito de voto das Ações PN Coca no sentido de deliberar a aprovação prévia sobre qualquer reorganização societária, alienação de ativos, redução de capital ou modificação estrutural que possa afetar direta ou indiretamente a Garantidora ou as participações vinculadas às Ações Alienadas Fiduciariamente dependerá de anuência prévia e expressa da Securitizadora, até a integral quitação das Notas Comerciais.

4.13.2.7. A Alienação Fiduciária de Ações ora constituída permanecerá plena, válida e eficaz até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, cabendo à Securitizadora, em no máximo, 5 (cinco) Dias Úteis a contar do cumprimento integral das Obrigações Garantidas, encaminhar o competente termo de liberação, conforme modelo previsto no Anexo IX deste Termo de Emissão.

4.13.3. Aval: A Garantidora comparece ao presente Termo de Emissão, como avalista, principal pagadora e solidariamente responsável, de forma irrevogável e irretroatável, pelo pagamento pontual, quando devido (tanto na data de vencimento original, quanto no caso de um Evento de Vencimento Antecipado ou em qualquer outra data conforme previsto neste Termo de Emissão), nos termos do Artigo 897 e seguintes Código Civil, de todas as Obrigações Garantidas atualmente existentes ou futuras (“Aval”), observados os termos abaixo.

4.13.3.1. A Garantidora declara ciência de que em caso de inadimplemento da Emitente a posição de principal pagador e solidariamente responsável à Emitente e à Securitizadora, sem qualquer benefício de ordem. Para fins de esclarecimento, ainda que não gozem de quaisquer exceções, a Garantidora, nos termos do artigo 828, I e II, do Código Civil, renuncia, desde já, aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de desoneração previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”).

4.13.3.2. O Aval permanecerá em vigor até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas.

4.13.3.3. Durante o prazo de vigência deste Termo de Emissão e das Notas Comerciais, a Garantidora obriga-se a pagar todos os valores que forem comprovadamente devidos à Securitizadora referentes às Obrigações Garantidas.

4.13.3.4. Os pagamentos descritos acima deverão ser realizados na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, não poderão ser objeto de compensação ou exceção pela Garantidora 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, conforme previsto neste Termo de Emissão.

4.13.3.5. Caso a Garantidora deixe de pagar qualquer valor sob o Aval nos prazos aqui estabelecidos, a Garantidora ficará imediatamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, incidindo sobre o valor não pago, desde a data do inadimplemento pela Emitente até a data do seu efetivo pagamento, os mesmos Encargos Moratórios, incluindo, mas não limitado, às multas, juros de mora, devidos nos termos deste Termo de Emissão.

4.13.3.6. A Garantidora se sub-rogará no crédito devido pela Securitizadora contra a Emitente na proporção das Obrigações Garantidas que tiver honrado, observando sempre o disposto no artigo 350 do Código Civil. Na hipótese de sub-rogação prevista neste item, o exercício do direito de crédito sub-rogado ficará subordinado ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas com a satisfação integral do crédito da Securitizadora, sendo certo que os créditos objeto da sub-rogação serão considerados subordinados para todos os efeitos, inclusive para os fins do artigo 83, inciso (viii), alínea “a” da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.

4.13.3.7. O Aval poderá ser executado e exigido pela Securitizadora, agindo conforme o disposto neste Termo de Emissão, no limite das Obrigações Garantidas e quantas vezes forem necessárias até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

4.13.3.8. Nenhuma objeção ou oposição da Emitente será admitida ou invocada pela Garantidora com o fim destas escusarem-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora no âmbito deste Termo de Emissão.

4.13.3.9. O Aval entrará em vigor na data deste Termo de Emissão, permanecendo válida e vigente em todos os seus termos até a data do pagamento integral das Obrigações Garantidas.

4.13.3.10. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Securitizadora, dos prazos para execução do Aval não ensejará, sob hipótese alguma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

4.13.3.11. O Aval ora prestado considera-se prestado a título oneroso, uma vez que a Garantidora é parte relacionada à Emitente, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente desta.

## 5. VENCIMENTO ANTECIPADO

5.1. Observado o disposto na Cláusula 5.1.3 e na Cláusula 5.1.4 abaixo, a Securitizadora deverá considerar o vencimento antecipado, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, de todas as obrigações constantes deste Termo de Emissão e exigir, o imediato pagamento, pela Emitente, do Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário) das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão, na ocorrência das seguintes hipóteses (cada uma, um “Evento de Vencimento Antecipado”).

5.1.1. Constituem Eventos de Vencimento Antecipado que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão (“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”):

- (i) descumprimento pela Emitente ou pela Garantidora de qualquer obrigação pecuniária, exceto com relação às Despesas Recorrentes da Emissão, devida pela Emitente nos termos dos Documentos da Operação dos quais seja parte, não sanada pela Emitente, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do respectivo inadimplemento;

- (ii) (a) decretação de falência da Garantidora e/ou da Emitente, ou de qualquer, controlada e/ou controladora direta, ou sociedade sob controle comum da Emitente (“Grupo Econômico”); (b) apresentação de pedido de autofalência formulado pela Emitente, pela Garantidora e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico; (c) apresentação de pedido de falência da Emitente, da Garantidora e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; (d) apresentação de pedido de recuperação judicial e/ou de recuperação extrajudicial da Emitente, da Garantidora e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico, conforme o caso, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) ingresso pela Emitente, pela Garantidora e/ou por qualquer sociedade do seu Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente do deferimento do respectivo requerimento ou de sua concessão pelo juízo competente; (f) ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor, ou ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; (g) qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Emitente, da Garantidora e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico, incluindo acordo de credores; ou (h) liquidação, encerramento das atividades, insolvência, dissolução ou extinção da Emitente ou da Garantidora;
- (iii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emitente e/ou pela Garantidora, conforme o caso, das obrigações assumidas neste Termo de Emissão, sem prévia autorização da Securitizadora;
- (iv) invalidade, ineficácia, revogação, rescisão, nulidade ou inexecutabilidade deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, de acordo com a legislação aplicável ou por força de decisão com efeitos imediatos;
- (v) violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativos à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, pública, incluindo, mas não se limitando, às leis ou regulamentos aplicáveis, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional e estrangeira, incluindo, sem limitação, normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, tais como (a) a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada; (b) a Lei nº

12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada; (c) a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada; (d) o Decreto nº 11.129; (e) a Lei nº 13.260, de 16 de março de 2016; (f) a Corrupt Practices Act of 1977; (g) o UK Bribery Act (UKBA); (h) a OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions; e/ou (i) as eventuais normas sobre essas matérias editadas e/ou que venham a ser editadas pelo Conselho de Segurança das Nações Unidas (CSNU) e/ou pela União Europeia; bem como (j) quaisquer sanções administradas ou impostas pelo Office of Foreign Assets Control, do Departamento do Tesouro dos Estados Unidos (OFAC), pelo Her Majesty's Treasury, pela Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), pelo CSNU, pela União Europeia ou por seus comitês de sanções, e/ou (k) inclusão da respectiva Parte e/ou suas Afiliadas no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, ou eventuais cadastros que venham a substituí-los (“Leis Anticorrupção”), conforme aplicável, pela Emitente e/ou pela Garantidora;

e

- (vi) a contratação de obrigações financeiras e/ou a prestação de garantias a obrigações financeiras assumidas por terceiros, de qualquer natureza, incluindo, sem se limitar, contratos bancários, mútuos, repasses, operações de securitização, captações em mercado de capitais, pela Emitente e/ou pela Garantidora que venham onerar, prejudicar ou criar subordinação dos direitos da Securitizadora atribuídos neste Termo de Emissão e nas Garantias, especificamente sobre o(s) projeto(s) imobiliários vinculado(s) às Ações Alienadas Fiduciariamente, sem a anuência prévia dos titulares dos CRI.

5.1.2. Constituem Eventos de Vencimento Antecipado que acarretam o vencimento não-automático das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão (“Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático”):

- (i) revelarem-se falsas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emitente e/ou pela Garantidora nos Documentos da Operação, e até a data de vencimento das Notas Comerciais;

- (ii) descumprimento pela Emitente ou pela Garantidora de qualquer obrigação pecuniária relacionada ao pagamento das Despesas Recorrentes da Emissão, devida pela Emitente nos termos dos Documentos da Operação dos quais seja parte, não sanada pela Emitente, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do respectivo inadimplemento;
- (iii) protesto legítimo de títulos e/ou a inscrição no Sistema de Informações de Crédito do Banco Central contra a Emitente, e/ou a Garantidora, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, e que não sejam sanados, declarados ilegítimos, comprovados como tendo sido indevidamente efetuados ou tenham sido suspensos por decisão judicial transitada em julgado, exceto se, dentro de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento de notificação nesse sentido pela Emitente, tiver sido comprovado à Securitizadora: (a) que o protesto foi cancelado; ou (b) que o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado em juízo;
- (iv) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária de contratos de empréstimos, financiamentos, de emissão de valores mobiliários ou qualquer outro instrumento análogo a emissão de dívida por parte da Emitente, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), que não seja sanada no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado do respectivo inadimplemento;
- (v) caso haja inadimplência no cumprimento das obrigações previstas nas demais operações de crédito da Emitente, e da Garantidora com a Securitizadora ou com empresas do mesmo grupo econômico da Securitizadora;
- (vi) descumprimento, pela Emitente e/ou pela Garantidora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Emissão ou em qualquer dos documentos da Emissão, não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;
- (vii) revelarem-se insuficientes, incorretas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emitente e/ou pela Garantidora nos Documentos da Operação, e até a Data de Vencimento das Notas Comerciais;

- (viii) inadimplemento pela Emitente e/ou pela Garantidora de qualquer obrigação pecuniária exigível assumida perante terceiros, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, desde que não sanada nos prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos ou em até 2 (dois) Dias Úteis contados do referido inadimplemento caso não haja prazo de cura específico;
- (ix) proferimento de decisão judicial, administrativa ou arbitral, ou execução judicial de títulos, judiciais ou extrajudiciais, de efeitos imediatos, que não seja obtido efeito suspensivo em até 15 (quinze) dias contados do descumprimento, ou em prazo de cura específico previsto neste Termo de Emissão, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) em relação à Emitente, à Garantidora ou o seu equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA;
- (x) ocorrência de qualquer evento ou situação que cause ou possa comprovadamente causar qualquer alteração ou efeito materialmente adverso e relevante (a) na situação econômica, financeira, operacional, reputacional ou de outra natureza da Emitente e/ou da Garantidora, bem como nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou (b) nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e/ou dos demais documentos que instruem a Emissão, conforme aplicável (“Efeito Adverso Relevante”);
- (xi) venda, constituição de usufruto, locação sobre quaisquer bens ou ativos fixos totais da Emitente e/ou da Garantidora, vinculados, direta ou indiretamente, ao(s) projeto(s) imobiliário(s) objeto das Ações Alienadas Fiduciariamente, exceto (a) pelos bens e ativos se refiram a participações societárias cuja venda já estava prevista nos acordos de acionistas já celebrados pela Emitente. ocorrência de cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização ou reestruturação societária exclusivamente da Emitente;

- (xii) deixar de informar a Securitizadora em até 15 (quinze) Dias Úteis da ocorrência de cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização ou reestruturação societária envolvendo a Garantidora e/ou a Emitente;
- (xiii) questionamento judicial, arbitral ou administrativo de quaisquer dos termos e condições dos Documentos da Operação pela Emitente ou pela Garantidora;
- (xiv) reduções de capital social da Emitente e/ou da Garantidora, exceto se previamente autorizado, de forma expressa e por escrito pela Securitizadora;
- (xv) descumprimento, pela Emitente, da obrigação de direcionar à Conta Vinculada e/ou de utilizar para Amortização Parcial Obrigatória os Recursos Disponíveis, nos termos deste Termo de Emissão, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora;
- (xvi) invalidade, ineficácia, revogação, rescisão, nulidade da Alienação Fiduciária de Ações da Emitente, desde que solicitada pela Emitente, bem como a prática de qualquer ato societário que altere a estrutura societária da Emitente sem anuência prévia e expressa da Securitizadora;
- (xvii) não realização do Registro da Cessão Fiduciária no prazo competente; e -
- (xviii) não realização do Registro da Alienação Fiduciária no prazo competente. -

5.1.3. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático previstos na Cláusula 5.1.1 acima, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, devendo a Securitizadora exigir o pagamento do que for devido em até 1 (um) Dia Útil, contado da sua ciência do inadimplemento.

5.1.4. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automáticos previstos na Cláusula 5.1.2 acima, sem saneamento pela Emitente no prazo aplicável especificamente previsto para cada evento, quando aplicável, acrescido de 5 (cinco) Dias Úteis contados do encerramento de referido prazo, a Securitizadora poderá ou não declarar o

vencimento antecipado das Notas Comerciais, sendo certo que referida declaração deverá ser feita em até 10 (dez) dias contados da data em que a Securitizadora tomar ciência a respeito da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos na Cláusula 6.1.2 acima.

5.1.5. Na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (tanto em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Automático, quanto por declaração da Securitizadora, em razão de Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático), a Emitente obriga-se a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com o seu consequente cancelamento, bem como obriga-se a efetuar o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais devida, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início de Rentabilidade até a data do efetivo pagamento, resguardada a aplicabilidade do Prêmio de Pagamento Antecipado, quando aplicável, incluído todo e qualquer custo ou despesa direta e comprovadamente incorrido pela Securitizadora para salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Notas Comerciais e deste Termo de Emissão sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão (“Valor Devido Antecipadamente”).

5.1.6. O Valor Devido Antecipadamente deverá ser pago, pela Emitente, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emitente, de comunicação escrita a ser enviada pela Securitizadora. Os pagamentos serão efetuados pela Emitente mediante depósito na Conta Centralizadora. A Laqus deve ser comunicada imediatamente na ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado.

## **6. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE**

6.1. Observadas as demais obrigações previstas neste Termo de Emissão, enquanto o saldo devedor das Notas Comerciais não for integralmente pago e todas as obrigações previstas neste Termo de Emissão não tiverem sido cumpridas, a Emitente e a Garantidora, obrigam-se, ainda, individualmente, a:

- (i) fornecer à Securitizadora:

- (a) em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de solicitação, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, qualquer informação acerca da presente Emissão e/ou Garantias sobre a Emitente e/ou a Garantidora, conforme o caso, que venha a ser solicitada, por escrito, pela Securitizadora, exceto quando se tratar de informação sujeita à confidencialidade, nesta hipótese, devidamente justificada por escrito pela Emitente e/ou pela Garantidora, conforme o caso;
- (b) caso solicitado, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de solicitação pela Securitizadora neste sentido;
- (c) informações a respeito da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer inadimplemento quanto ao cumprimento de qualquer de suas obrigações referentes às Notas Comerciais ou qualquer outro evento que possa trazer prejuízo à Securitizadora, sempre no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, sendo que o descumprimento desse dever pela Emitente, conforme o caso, não impedirá a Securitizadora de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos neste Termo de Emissão, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, se for o caso;
- (d) em até 5 (cinco) Dias Úteis após seu conhecimento ou recebimento de cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emitente e/ou pela Garantidora em qualquer dos casos que possa resultar em qualquer Efeito Adverso Relevante;
- (e) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos que venham a ser razoavelmente solicitados pela Securitizadora, ou em prazo inferior caso solicitado por algum órgão regulador, desde que os referidos documentos e informações estejam sob controle e responsabilidade da Emitente, não deixando, contudo, de empregar seus melhores esforços para obtenção e envio tempestivo daqueles sob responsabilidade de terceiros; e

- (f) enviar à Securitizadora, até as Datas de Verificação de cada mês, relatório consolidado de acompanhamento das obras e das vendas relativas às sociedades de propósito específico vinculadas às Ações Alienadas Fiduciariamente, contendo, no mínimo: (1) o fluxo de caixa previsto e realizado de cada uma das sociedades de propósito específico vinculadas às Ações Alienadas Fiduciariamente; e (2) o andamento físico e financeiro das obras dos empreendimentos objeto de cada uma das sociedades de propósito específico vinculadas às Ações Alienadas Fiduciariamente.
- (g) encaminhar à Securitizadora, em até 45 (quarenta e cinco) dias contados do encerramento de cada trimestre civil, balancetes trimestrais da Emitente, da Garantidora devidamente assinados pelo contador responsável e pelos representantes legais das respectivas sociedades.
- (h) encaminhar à Securitizadora, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento de cada trimestre civil, balancetes trimestrais das sociedades de propósito específico cujas ações/quotas sejam vinculadas às Ações Alienadas Fiduciariamente, devidamente assinados pelo contador responsável e pelos representantes legais das respectivas sociedades.
- (ii) manter a contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis, geralmente aceitos no Brasil, bem como não alterar a forma de contabilização atual, exceto por determinação legal ou normas da CVM;
- (iii) notificar a Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, caso quaisquer das declarações por ela prestadas no presente Termo de Emissão tornem-se insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas em qualquer aspecto relevante, na data em que foram prestadas;
- (iv) pagar, nos seus respectivos vencimentos, de acordo com os termos estabelecidos pela legislação em vigor, todas as suas respectivas obrigações e responsabilidades (inclusive todas as obrigações de natureza tributária, trabalhista e previdenciária), exceto se (a) a Emitente e/ou a Garantidora, conforme o caso, comprovar que, tempestivamente,

tenha obtido liminar, decisão administrativa ou judicial incidental com efeito suspensivo no prazo legal; ou (b) a necessidade de cumprimento de tal obrigação tenha sido, comprovadamente, suspensa pela Emitente e/ou pela Garantidora por meio das medidas legais aplicáveis e no prazo legal;

- (v) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emitente e/ou da Garantidora;
- (vi) não omitir qualquer fato de qualquer natureza que seja de seu conhecimento e que cause alteração substancial na situação econômico-financeira, reputacional, operacional ou jurídica da Emitente e/ou da Garantidora em prejuízo da Securitizadora;
- (vii) não divulgar ao público informações referentes à Emitente, à Garantidora, à Emissão ou às Notas Comerciais em desacordo com a regulamentação aplicável;
- (viii) manter os bens necessários para a condução de suas atividades principais adequadamente resguardados, conforme práticas correntes da Emitente e da Garantidora, com cobertura dos valores e riscos adequados para a condução de seus negócios;
- (ix) cumprir, inclusive por suas controladas, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, e que não tenham sua exigibilidade e efeitos suspensos por decisão judicial ou administrativa dentro do prazo legal, ressalvadas as infrações de natureza administrativa ou regulatória que não resultem, nem possam resultar, a exclusivo critério da Securitizadora, prejuízo relevante à Emitente, impacto relevante sobre sua capacidade operacional, financeira, reputacional, ou de cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora;
- (x) com relação à Emitente, destinar os recursos da Emissão nos termos da Cláusula 3.1 acima, bem como assegurar que não sejam empregados pela Emitente (a) para o pagamento de contribuições, presentes ou pretéritas, de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política; (b) para o pagamento ilegal,

direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) em ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante de governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) em quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) em qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer das Leis Anticorrupção; ou (f) em um ato de corrupção, pagamento de propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciar o pagamento de qualquer valor indevido;

- (xi) obter, manter e conservar em vigor (e, nos casos em que apropriado, renovar de modo tempestivo) todas as autorizações, aprovações, licenças, inclusive as de cunho ambiental, permissões, alvarás e suas renovações necessárias para o desempenho das suas respectivas atividades, exceto: (a) se obtido provimento jurisdicional ou administrativo autorizando a continuidade das atividades da Emitente ou da Garantidora, conforme o caso, até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização; e (b) em relação às sociedades de propósito específico vinculadas às Ações Alienadas Fiduciariamente e/ou pelo seu Grupo Econômico;
- (xii) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, conforme aplicável e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas e nos demais Documentos da Operação;
- (xiii) contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas neste Termo de Emissão;
- (xiv) cumprir e fazer com que suas controladas cumpram e envidar seus melhores esforços para que suas coligadas cumpram a Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos

ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, de forma a (a) abster-se de adotar práticas de trabalho análogo ao escravo (inclusive aquelas que acarretem a inscrição da Emitente e/ou da Garantidora no cadastro de empregadores que tenham mantido trabalhadores em condições análogas à de escravo, instituídas pela Portaria Interministerial nº 4, ou outro cadastro oficial que venha a substituí-lo) e trabalho ilegal de crianças e adolescentes e/ou que incentivem a prostituição no desempenho de suas atividades e/ou que violem os direitos da população indígena; (b) orientar seus fornecedores e prestadores de serviços para que sigam as legislações vigentes e adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente, à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante ao cumprimento da Legislação Socioambiental, incluindo a não utilização de trabalho infantil, análogo ao escravo, incentivo à prostituição e violação dos direitos dos silvícolas, bem como mediante condição contratual específica;

(xv) cumprir e fazer com que suas controladas cumpram a Legislação Trabalhista (conforme abaixo definido), bem como adotar as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto aquelas questionadas pela Emitente, pela Garantidora e/ou pelas controladas de boa-fé nas esferas administrativas e/ou judicial, e desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo ou que referido dano não cause um Efeito Adverso Relevante;

(xvi) cumprir e fazer com que qualquer sociedade do Grupo Econômico, bem como seus Representantes (conforme abaixo definido), cumpram, e envidar seus melhores esforços para que suas coligadas, terceiros ou eventuais subcontratados agindo seu nome ou em favor da Emitente e/ou da Garantidora, cumpram a Legislação Anticorrupção, devendo, para tanto (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento de tais normas; (b) dar pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venha a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; e (c) se abster de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

- (xvii) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pela Securitizadora que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses da Securitizadora, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida à Securitizadora pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão.

## **7. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMITENTE**

7.1. A Emitente e a Garantidora neste ato, declaram e garantem, individualmente, à Securitizadora que:

- (i) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (ii) os representantes legais que assinam este Termo de Emissão e os demais Documentos da Operação de que seja parte 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;
- (iii) está devidamente autorizada a celebrar e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicáveis, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias para celebrar este Termo de Emissão e os demais Documentos da Operação, de que seja parte, e a cumprir com todas as suas respectivas obrigações previstas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) exceto pelas formalidades previstas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento integral, pela Emitente e pela Garantidora, de todas as suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão, para a realização da Emissão;
- (v) as Notas Comerciais, bem como este Termo de Emissão e demais Documentos da Operação, constituem título executivo extrajudicial nos termos do artigo 48 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nas Notas Comerciais e nos termos deste Termo de Emissão comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais;

- (vi) cumpre e faz com que suas controladas cumpram a legislação em vigor, bem como os regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e necessárias para a execução de suas atividades, exceto por hipóteses em que o descumprimento esteja sendo questionado de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que tenha sua exigibilidade suspensa, conforme o caso;
- (vii) manterá em vigor toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes necessários para assegurar a manutenção das suas condições atuais de operação e funcionamento, bem como obtive e renovará, sem que ocorra cancelamento, revogação, intervenção, suspensão ou extinção das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças (incluindo ambientais) essenciais para o regular exercício das atividades, negócios e operações da Emitente e da Garantidora, exceto por aquelas em processo tempestivo de renovação ou obtenção;
- (viii) este Termo de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emitente e da Garantidora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (ix) a celebração deste Termo de Emissão e o cumprimento das obrigações aqui e ali, bem como a emissão das Notas Comerciais, (a) não infringem o estatuto social da Emitente e da Garantidora; (b) não infringem qualquer disposição legal, regulamentar, contrato ou instrumento do qual a Emitente e a Garantidora seja parte ou pelo qual qualquer de seus ativos estejam sujeitos, conforme aplicável; (c) não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emitente e/ou Garantidora; (d) não resultará em vencimento antecipado e/ou rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos ou de qualquer obrigação neles estabelecida; e (e) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emitente e/ou Garantidora ou qualquer de seus bens ou propriedades; ou (f) não resultará na criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emitente e/ou da Garantidora;
- (x) não omitiu nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de suas situações

econômico-financeira, reputacional, operacional e/ou jurídica ou de suas atividades em prejuízo da Securitizadora;

- (xi) não foi formalmente citada sobre quaisquer processos administrativos, arbitrais ou judiciais, inquéritos ou outro tipo de investigação pendente ou iminente perante qualquer tribunal, órgão governamental ou árbitro, que possam causar um Efeito Adverso Relevante;
  
- (xii) as sociedades do Grupo Econômico, diretores, membros de conselho de administração, funcionários, fornecedores e contratados, subcontratados ou terceiros, desde que agindo comprovadamente em nome e em benefício da respectiva entidade (“Representantes”), cada um, (a) inexistente citação formal por atos que importem em violação à legislação que trata do combate à discriminação de raça ou gênero, ao trabalho infantil, ao trabalho análogo à escravidão, à prática de assédio moral ou sexual, incentivo à prostituição ou a crimes contra o meio ambiente previstos na Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido), incluindo, mas não se limitando, nas disposições da legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às Resoluções da CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações respectivas em vigor (neste caso, desde que tais crimes contra o meio ambiente sejam diretamente relacionados às atividades desenvolvidas pela Emitente e/ou pela Garantidora, conforme definidos no Capítulo V da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, conforme alterada); (b) cumpre de forma regular a legislação e regulamentação trabalhista relativas à saúde e segurança ocupacional (“Legislação Trabalhista”), exceto aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativas e/ou judicial, e desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo e que referida violação não cause um Efeito Adverso Relevante; e (c) inexistente violação de leis ou regulamentos que tratam de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, mas não se limitando, as Leis Anticorrupção; (d) não utiliza trabalho infantil ou análogo a escravo ou incentiva a prostituição ou violam os direitos silvícolas ou indígenas; (e) não há, nesta data, contra si, processos judiciais ou administrativos relacionados a crimes socioambientais que possam ocasionar um Efeito Adverso Relevante; e (f) não há, nesta data, contra si ou contra suas controladas e Representantes condenação em processos judiciais ou

administrativos relacionados a infrações ou crimes decorrentes de emprego de trabalho análogo a escravidão instituído pela Portaria Interministerial nº 4, de 11 de maio de 2016, do Ministério do Trabalho e Emprego e a Secretaria de Direitos Humanos (“Portaria Interministerial nº 4”), ou outro registro oficial que eventualmente venha a substituí-la, ou infantil ou de incentivo à prostituição ou da violação dos direitos silvícolas ou indígenas;

- (xiii) respeita e faz com que suas controladas respeitem, nesta data, a Legislação Trabalhista, bem como declara que adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto aquelas questionadas pela Emitente, pela Garantidora e/ou pelas suas respectivas controladas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo ou que referido dano não cause um Efeito Adverso Relevante;
- (xiv) possui, nos termos da legislação aplicável, todas as autorizações e licenças exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, estando todas elas válidas e em vigor, exceto aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação;
- (xv) cumpre, faz com que suas controladas e seus Representantes cumpram, e envida seus melhores esforços para que suas coligadas, terceiros ou eventuais subcontratados, agindo em nome ou em favor da Emitente e/ou da garantidora, conforme o caso, cumpram as Leis Anticorrupção e, para tanto, (a) mantêm políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento de tais normas; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venha a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; (c) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (d) caso, após efetuar as devidas averiguações internas, tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, irão comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência do fato, a Securitizadora que poderá tomar todas as providências que entender necessárias;

- (xvi) não foi formalmente notificado a respeito de investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção, contra si, sociedades do Grupo Econômico, diretores, membros de conselho de administração, funcionários, fornecedores e contratados, subcontratados ou terceiros, agindo em nome e benefício da Emitente, da Garantidora e/ou de sociedades do Grupo Econômico;
- (xvii) não omitiu ou omitirá qualquer fato, de qualquer natureza, que (a) possa resultar em um Efeito Adverso Relevante e/ou (b) vise anular, invalidar, questionar este Termo de Emissão e/ou as Notas Comerciais;
- (xviii) nem a Emitente, a Garantidora e/ou quaisquer sociedades controladoras ou controladas da Emitente e/ou da Garantidora, seus respectivos diretores e membros de conselho de administração, nem os Representantes, têm ciência de que os seus funcionários, fornecedores e contratados, agindo em nome e benefício da Emitente, da Garantidora e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico, incorreram nas seguintes hipóteses: (a) ter utilizado ou utilizar recursos da Emitente, da Garantidora e/ou de quaisquer sociedades controladoras ou controladas da Emitente e/ou da Garantidora, conforme o caso, para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política; (b) fazer ou ter feito qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagamento, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante de governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) praticar ou ter praticado quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) ter realizado ou realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer das Leis Anticorrupção; (f) ter

realizado ou realizar um ato de corrupção, pagamento de propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciar o pagamento de qualquer valor indevido;

- (xix) mantém seus bens adequadamente resguardados, conforme práticas atualmente adotadas e de acordo com as políticas internas da Emitente e da Garantidora;
- (xx) cumpre e irá cumprir com todas as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Emissão, incluindo, mas não se limitando, à obrigação de destinar os recursos obtidos com a Emissão aos fins previstos neste Termo de Emissão, não existindo incidência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
- (xxi) os documentos e informações fornecidos à Securitizadora são suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emitente e a Garantidora;
- (xxii) não prestou declarações falsas e/ou enganosas à Securitizadora; e
- (xxiii) não prestou declarações imprecisas e/ou incompletas à Securitizadora, e não há pendências, judiciais ou administrativas, de qualquer natureza, no Brasil ou no exterior, que causem um Efeito Adverso Relevante.

7.2. A Emitente e a Garantidora deverão notificar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, à Securitizadora caso quaisquer das declarações prestadas, no presente Termo de Emissão, sejam total ou parcialmente falsas, incompletas ou incorretas, na data em que foram prestadas.

## **8. DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **8.1. Comunicações**

8.1.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Emissão deverão ser realizadas por escrito e encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emitente e para a Garantidora:

**VERSI PARTICIPAÇÕES LTDA. / VERSI III PARTICIPAÇÕES S.A.**

Rua Cândido Xavier, nº 602, conj 602, Andar Tr, Cond Jamilcar Pizzato Ct, Bloco Hamilcar Pizzato CO, Bairro Água Verde  
CEP 80.240-280 - Cidade de Curitiba, Estado do Paraná  
At.: Ebran Theilacker  
E-mails: [contato@versibr.com](mailto:contato@versibr.com)

Para a Securitizadora:

**SOU SECURITIZADORA S.A.**

Rua Dr. Marcos Pentead de Ulhoa Rodrigues, 939, 8º andar, Edifício Jacarandá, CEP 06460-040, Barueri, SP  
At.: Henrique Carvalho  
E-mail: [henrique@sou.capital](mailto:henrique@sou.capital) / [juridico@sou.capital](mailto:juridico@sou.capital)

Para o Escriturador:

**Laqus Depositária de Valores Mobiliários S.A..**

Avenida Pedroso de Moraes, nº 433, conjunto 52,  
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05419-902  
At.: Luiz Carlos Belinello  
Tel.: (11) 3522 4022  
E-mail: [escrituracao@laqus.com.br](mailto:escrituracao@laqus.com.br)

Para a Laqus:

**Laqus Depositária de Valores Mobiliários S.A..**

Avenida Pedroso de Moraes, nº 433, conjunto 52,  
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05419-902  
At.: Rodrigo M. Amato e Carlos A.Roveran  
Tel.: (11) 3522 4022  
E-mail: [rodrigo.amato@laqus.com.br](mailto:rodrigo.amato@laqus.com.br); [carlos.roveran@laqus.com.br](mailto:carlos.roveran@laqus.com.br) e  
[depositaria@laqus.com.br](mailto:depositaria@laqus.com.br)

8.2. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão. Desta forma, nenhuma omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Securitizadora, em razão de qualquer

inadimplemento da Emitente 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 Emitente neste Termo de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

### **8.3. Indenização**

8.3.1. A Emitente se obriga a indenizar a Securitizadora, na qualidade de credora das Notas Comerciais (“Parte Indenizável”), em razão de quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos, de qualquer natureza, direta e comprovadamente sofridas pela Parte Indenizável, conforme decisão judicial de exigibilidade imediata, por: (i) falsidade, omissão ou incorreção contida nas declarações prestadas pela Emitente nos Documentos da Operação; (ii) ação ou omissão da Emitente relacionada à Oferta, conforme aplicável; (iii) violação da Legislação Socioambiental ou de qualquer Leis Anticorrupção pela Emitente e suas controladas, arcando com todas eventuais despesas devidamente comprovadas para defesa dos interesses da Parte Indenizável, incluindo honorários advocatícios.

### **8.4. Independência das Disposições do Termo de Emissão**

8.4.1. Caso qualquer das disposições deste Termo de Emissão 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.

8.4.2. Qualquer alteração a este Termo de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio formalizado pelas Partes.

### **8.5. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica**

8.5.1. As Notas Comerciais e este Termo de Emissão constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III, respectivamente, do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Emissão comportam execução específica, submetendo se às disposições dos artigos 497 e seguintes, 538 e dos

artigos sobre as diversas espécies de execução (artigo 797 e seguintes), e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais nos termos deste Termo de Emissão.

8.5.2. As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Termo de Emissão foi celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando seus sucessores a qualquer título e respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

#### **8.6. Cômputo dos Prazos**

8.6.1. Exceto se de outra forma especificamente disposto neste Termo de Emissão, os prazos estabelecidos no presente Termo de Emissão serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

#### **8.7. Despesas e Tributos**

8.7.1. Correrão por conta da Emitente as despesas razoavelmente incorridas com o registro e a formalização deste Termo de Emissão, ou quaisquer outras despesas, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais, tributos, encargos e taxas, desde que sejam direta e comprovadamente incorridos pela Securitizadora para salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e deste Termo de Emissão, exclusivamente em decorrência de inadimplemento ou não observância, pela Emitente, dos termos expressamente previstos neste Termo de Emissão, ou em decorrência de vencimento antecipado. Se, eventualmente, tais despesas forem suportadas pela Securitizadora, deverão ser reembolsadas pela Emitente, mediante apresentação dos respectivos comprovantes de despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação efetuada pela Securitizadora, ou em prazo inferior, caso previsto expressamente neste Termo de Emissão.

8.7.2. Os tributos incidentes sobre as obrigações da Emitente decorrentes deste Termo de Emissão, quando devidos, deverão ser integralmente pagos pela Emitente, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação e demais valores incidentes sobre reembolsos devidos à Securitizadora, nos termos aqui previstos, desde que diretamente relacionados às Notas Comerciais, excluídos os tributos em relação aos quais a Securitizadora seja considerada

contribuinte ou responsável pela lei aplicável (“Tributos”). Nesse sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos e/ou demais valores que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos em decorrência exclusiva das Notas Comerciais e deste Termo de Emissão, excluídos os tributos em relação aos quais a Securitizadora seja considerada contribuinte ou responsável pela lei aplicável. Da mesma forma, caso, por força de lei ou norma regulamentar, a Emitente tiver que reter ou deduzir, dos pagamentos feitos no âmbito deste Termo de Emissão, quaisquer tributos e/ou taxas em relação aos quais a Securitizadora não seja contribuinte ou responsável, a Emitente deverá, observado o previsto neste Termo de Emissão, acrescentar a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

8.7.3. Para tanto, a Emitente desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na forma da Cláusula 9.7.2, pertinentes a esses tributos, contribuições e/ou demais valores, nos termos deste Termo de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Emitente, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

## 8.8. **Lei Aplicável e Foro**

8.8.1. Este Termo de Emissão é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

8.8.2. As Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser, como competente para dirimir quaisquer controvérsias ou litígios decorrentes ou relacionados a este Termo de Emissão.

## 8.9. **Assinatura Digital**

8.9.1. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Emissão, assim como os demais

documentos relacionados à Emissão e às Notas Comerciais, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

8.9.2. Este Termo de Emissão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

Estando assim, certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e seus sucessores, celebram o presente Termo de Emissão eletronicamente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2026.

*(assinaturas nas páginas seguintes)*  
*(restante da página intencionalmente deixado em branco)*

*Página de Assinaturas do “Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Versi Participações Ltda.”*

**VERSI PARTICIPAÇÕES LTDA.**

*Emitente*

**VERSI III PARTICIPAÇÕES S.A.**

*Garantidora*

**SOU SECURITIZADORA S.A.**

*Securizadora*

## ANEXO I

### CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

<b>Mês</b>	<b>Data</b>	<b>% do Saldo Devedor Pago</b>
60	03-mar.-2031	100,0%

## ANEXO II

### DESPESAS DA OPERAÇÃO

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BRUTO
Laqus	Escrituração e Registro da NC e do CRI	FLAT	7.487,3213.290,00
Laqus	Escrituração e Registro de TS do CRI	FLAT	7.487,32
Securizadora	Custo da Securizadora	FLAT	33.764,78
Koga - Assessor Legal	Minutas e LO	FLAT	30.000,00
Securizadora	Custo de Estruturação (4%)	FLAT	265.800,00
		<b>Custo Flat Total</b>	<b>342.854,78</b>
CLA Auditores	Auditoria do Patrimônio Separado	ANUAL	3.498,55
		<b>Custo Anual Total</b>	<b>3.498,54</b>
Securizadora	Taxa de Gestão, Monitoramento e Gestão do Patrimônio Separado	MENSAL	4.751,11
		<b>Custo Mensal Total</b>	<b>4.751,11</b>

**ANEXO III**  
**DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

**Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos**

Empreendimento	Proprietário	Matrícula n°	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP	Possui Habite-se?	Destinação dos Recursos (em relação ao valor total captado)	Percentual relativo ao valor total captado na oferta	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI?
COCÁ	<b>BP8 BANCO DE PROJETOS IMOBILIARIOS S/A</b>	36.200	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Carapicuíba/SP	Rua Resedá, Bairro Jardim Ana Estela, na cidade de Carapicuíba, estado de São Paulo, com CEP.: 06.351-035	Não	R\$6.500.000,00	97,82%	Não
MOSSORÓ	<b>SPE AMORIM COUTINHO</b>	34.357	Mossoró	R. Firmino Ferreira	Não	R\$145.000,00	2,18%	Não

	<b>TERRAS MOSSORO LTDA</b>		Cartório 6º Ofício de Notas	Gomes – Aeroporto, Mossoró – RN, 59607-812				
--	------------------------------------	--	--------------------------------------	--	--	--	--	--

**Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos**

<b>Empreendimento</b>	<b>Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento</b>	<b>Gastos já realizados em cada Empreendimento</b>	<b>Valores a serem destinados em cada Empreendimento em função de outros CRI emitidos</b>	<b>Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento</b>	<b>Valor estimado de recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento</b>	<b>Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento</b>
COCA	R\$ 58.951.697,97	R\$ 13.693.076,18	N/A	R\$ 45.258.621,80	R\$ 6.500.000,00	97,82%
MOSSORÓ	R\$ 28.277.258,09	R\$ 23.711.291,25	N/A	R\$ 4.565.966,84	R\$145.000,00	2,18%

**Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos desta Emissão (Semestral)**

(1º Semestre de 2026 até 2º Semestre de 2028)

<b>Empreendimento</b>	<b>1S26</b>	<b>2S26</b>	<b>1S27</b>	<b>2S27</b>	<b>1S28</b>	<b>2S28</b>
Cocá	R\$ 6.645.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas

neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

**ANEXO IV**  
**MODELO DE RELATÓRIO**

**RELATÓRIO ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO**

À

**SOU SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Marcos Penteadado de Ulhoa Rodrigues, n.º 939, 9º andar, Tamboré,

Barueri – SP CEP 06.460-040

At.: Henrique Carvalho

E-mail: [henrique@sou.capital](mailto:henrique@sou.capital) / [juridico@sou.capital](mailto:juridico@sou.capital)

Período de [=] a [=]

**VERSI PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, na Rua Euzébio de Queirós, n° 247, sala 4, Glória, CEP 89.216-290, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o 20.920.106/0001-10, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Emitente”), vem, por meio do presente, declarar que, no período compreendido entre [=] a [=], aplicou R\$ [=] ([=]) dos recursos decorrentes do “*Termo da [=]ª ([=]) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Versi Participações Ltda.*”, nos seguintes empreendimentos imobiliários:

Denominação do Empreendimento Alvo	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre									R\$ [•]
Valor total desembolsado à Emitente									R\$ [•]
Saldo a destinar									R\$ [•]
Valor Total da Oferta									R\$ [•]

[Local], [data].

**VERSI PARTICIPAÇÕES LTDA.**



## ANEXO V

### CARACTERÍSTICAS DA NOTA COMERCIAL

(Art. 47 da Lei nº 14.195)

NOTA COMERCIAL	
<b>Data de Emissão:</b> 24 de fevereiro de 2026.	<b>Local de Emissão:</b> São Paulo/SP
<b>Número da Emissão:</b> 2ª (Segunda)	<b>Divisão em Séries</b> Série Única
<b>Emitente:</b> <b>VERSI PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, na Rua Euzébio de Queirós, nº 247, sala 4, Glória, CEP 89.216-290, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“ <u>CNPJ</u> ”) sob o 20.920.106/0001-10.	
<b>Valor Nominal Unitário:</b> R\$1.000,00 (mil reais)	
<b>Valor Total da Emissão:</b> R\$6.645.000,00 (seis milhões seiscentos e quarenta e cinco mil reais).	
<b>Remuneração:</b> Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirá remuneração correspondente à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI de um dia, “ <i>over extra-grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano-base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“ <u>Taxa DI</u> ”), acrescida de spread (sobretaxa) de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	
<b>Atualização Monetária:</b> O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.	
<b>Cronograma de Pagamento de Amortização e Remuneração:</b> Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de amortização extraordinária, de resgate antecipado das Notas Comerciais, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a partir da Data de Emissão, os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário e de Remuneração serão	

pagos em parcelas mensais e sucessivas, de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo I do Termo de Emissão.

**Local de Pagamento:**

Os pagamentos devidos pela Emitente em decorrência desta Emissão serão efetuados mediante depósito na conta corrente nº 32734-8, agência 0271, do Banco Itaú Unibanco (341), de titularidade da Securitizadora, especificamente designada para depósito dos recursos do patrimônio separado do CRI.

**Garantias:**

Para assegurar o cumprimento todas as **(i)** de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente e pela Garantidora por força da Nota Comercial e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Emitente e pela Garantidora nos demais Documentos da Operação dos quais são signatários, o que inclui o pagamento de todas as obrigações pecuniárias das Notas Comerciais, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado; **(ii)** das obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os titulares dos CRI, com recursos do Patrimônio Separado, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; **(iii)** de qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; **(iv)** de qualquer outro montante devido pela Emitente, nos termos dos Documentos da Operação; **(v)** de qualquer custo ou despesa da Operação de Securitização, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção da Nota Comercial e dos CRI; e **(vi)** de qualquer pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com as Notas Comerciais e/ou com as Garantias (“Obrigações Garantidas”), serão constituídas (conjuntamente, as “Garantias”): **(a)** Aval (conforme definido no Termo de Emissão); **(b)** Cessão Fiduciária de Dividendos (conforme definido no Termo de Emissão); e **(c)** Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Termo de Emissão).

**Data e Condições de Vencimento:**

As Notas terão prazo de vencimento de 1.833 (mil oitocentos e trinta e três) dias corridos contados da Data Emissão, vencendo em 03 de março de 2031, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, resgate antecipado facultativo ou amortização extraordinária antecipada facultativa.

## ANEXO VI

### BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA VERSI PARTICIPAÇÕES LTDA.

#### **EMITENTE:**

**VERSI PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, na Rua Euzébio de Queirós, nº 247, sala 4, Glória, CEP 89.216-290, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o 20.920.106/0001-10 (“Emitente”).

#### **CREDOR:**

**SOU SECURITIZADORA S.A.**, sociedade com sede na Avenida Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, nº 939, Andar 8, Torre 1, Edifício Jacarandá, Bairro Tamboré, na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06460-040, inscrita no CNPJ sob o no 62.271.128/0001-47, neste ato representada na forma de seus documentos societários (“Securitizadora”);

#### **CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO:**

Foram emitidas 6.645 (seis mil seiscentos e quarenta e cinco) notas comerciais escriturais (“Notas Comerciais”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), em 24 de fevereiro de 2026 (“Data de Emissão”), totalizando R\$ 6.645.000,00 (seis milhões seiscentos e quarenta e cinco mil reais) (“Emissão”) nos termos do “*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Versi Participações Ltda.*” (“Termo de Emissão”);

Após a subscrição da totalidade das Notas Comerciais pela Securitizadora, esta será a única titular das Notas Comerciais, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito das Notas Comerciais (“Direitos Creditórios”);

A emissão das Notas Comerciais poderá se inserir no contexto de uma operação de securitização de recebíveis que, caso realizada, resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais os Direitos Creditórios serão vinculados como lastro (“Operação de Securitização”).

Todos os termos em letra maiúscula não definidos nesse Boletim de Subscrição terão o significado a eles atribuídos no Termo de Emissão.

### **CÁLCULO DA SUBSCRIÇÃO:**

Quantidade de Notas Comerciais subscritas:	Valor Nominal Unitário:	Valor total da Emissão de Notas Comerciais subscritas:
[=]	R\$1.000,00 (mil reais)	R\$ [=] ([=])

### **INTEGRALIZAÇÃO:**

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Emissão, firmado, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de Notas Comerciais da Emitente.

A integralização das Notas Comerciais ocorrerá na forma e periodicidade prevista no Termo de Emissão.

O Subscritor, tendo recebido a quantidade de Notas Comerciais indicada acima, passa a ser titular das Notas Comerciais e dá à Emitente plena quitação da obrigação de entregar tais Notas Comerciais.

<p>Declaro, para todos os fins, <b>(i)</b> estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; <b>(ii)</b> ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Termo de Emissão.</p> <p>São Paulo/SP, [=] de [=] de 2026.</p> <hr/> <p><b>VERSI PARTICIPAÇÕES LTDA.</b></p>	<p>Declaro, para todos os fins, <b>(i)</b> estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; e <b>(ii)</b> ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Termo de Emissão.</p> <p>São Paulo/SP, [=] de [=] de 2026.</p> <hr/> <p><b>SOU SECURITIZADORA S.A.</b></p>
--	--


## ANEXO VII

### CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE

<b>Critério</b>	<b>Descrição</b>
<b>Limite de Aporte da Versi</b>	O valor total aportado, direta ou indiretamente, pela Emitente e/ou pela Garantidora na respectiva Sociedade de Propósito Específico (“SPE Investida”) deverá corresponder a, no máximo, 10% (dez por cento) do Valor Geral de Vendas bruto projetado do empreendimento imobiliário (“VGV Bruto”), conforme estudo de viabilidade econômica aprovado pela Emitente.
<b>Limite de Participação nos Resultados</b>	A participação econômica total da Emitente e/ou da Garantidora nos resultados da SPE Investida deverá corresponder a, no máximo, 25% (vinte e cinco por cento) do resultado de caixa líquido projetado do empreendimento, conforme definido no respectivo estudo de viabilidade econômica ou instrumento contratual equivalente celebrado entre os sócios da SPE Investida.
<b>Registro de Incorporação</b>	O empreendimento imobiliário vinculado à SPE Investida deverá possuir Registro de Incorporação regularmente constituído perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos da Lei nº 4.591/1964, ou documento equivalente que comprove a regularidade jurídica do empreendimento e autorize a comercialização das unidades autônomas.
<b>Instrumentos Contratuais do Investimento</b>	Instrumento contratual celebrado entre a Emitente e/ou a Garantidora e os demais sócios da SPE Investida, estabelecendo de forma clara os direitos econômicos da Emitente e/ou Garantidora, incluindo critérios de distribuição de resultados, prioridade de retorno de capital, governança e condições de saída do investimento.

## ANEXO VIII

### Modelo de Relatório para Fins de Acompanhamento da Razão de Garantia



**PORTFÓLIO DE EMPREENDIMENTOS**

Incorporadora	Empreendimento	Local	Modalidade Funding	Uhs	VGV	Obra	Vendas	Investimento Versl	Lucros Versl / (Resultado Caixa SPE)
BPB	Cocá	São Paulo - SP	Associativo CAIXA	303	67.343.414,99	2,37%	23,68%	5.000.000,00	20,18%
<b>TOTAL</b>	-	-	-	<b>22.664</b>	<b>5.163.334.931</b>	<b>28,33%</b>	<b>64,61%</b>	<b>257.535.000</b>	

## ANEXO IX

### Modelo de Termo de Liberação da Garantia de Alienação Fiduciária de Ações

São Paulo, [=] de [=] de [=].

À

**VERSI PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, na Rua Euzébio de Queirós, nº 247, sala 4, Glória, CEP 89.216-290, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o 20.920.106/0001-10 (“Fiduciante”),

com cópia para:

**VERSI III PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Cândido Xavier, nº 602, Cj. 102, Água Verde, CEP 80.240-280, inscrita no CNPJ sob o 36.846.619/0001-69 (“Versi III”).

Ref.: Termo de Liberação Parcial de Alienação Fiduciária de Quotas

Prezados Senhores,

Fazemos referência ao “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*” celebrado em [=] de [=] de [=] entre a Fiduciante, a Fiduciária (conforme definido abaixo), a Versi III (“Contrato”).

Por meio do presente termo de liberação (“Termo de Liberação”), a **SOU SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), sob o Código nº 1260, com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Marcos Penteadado de Ulhoa Rodrigues, nº 939, 9º andar, Tamboré, CEP 06.460-040, inscrita no CNPJ sob o nº 62.271.128/0001-47, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Fiduciária”), autoriza e requer, de forma

irrevogável e irretroatável, **a liberação da alienação fiduciária constituída nos termos do Contrato**, em relação a [=] ([=]) ações preferenciais da classe “[=]” de emissão da Versi III, todas de titularidade da Fiduciante.

Este Termo de Liberação terá eficácia a partir da sua data de assinatura, ficando a Fiduciante e a Versi III e/ou seus representantes desde já autorizados a averbar o presente Termo de Liberação e/ou a realizar todos e quaisquer atos e/ou medidas necessárias e/ou convenientes para fazer constar a liberação objeto deste Termo de Liberação, inclusive mas não se limitando à celebração da alteração do livro de registro de ações da Versi III.

Os termos aqui utilizados com inicial em maiúsculo e não definidos de outra forma terão o significado a eles atribuído no Contrato.

Atenciosamente.

**SOU SECURITIZADORA S.A.**

## [EXT] CRI Versi \_ Sou I Termo de Emissão - SignOff. 24.02.26.pdf

Documento número #9d8bf91c-6bf4-44f0-bb19-edcc62f427fe

Hash do documento original (SHA256): c0199991e27dad2f9fb1ada7b2ed9988e28e12c33c0dd7665577f1743ceb0237

Hash do PADES (SHA256): 4cfac43975503a2a0b0a7124aae2690fef4bb094d996f7c460c5bef1473883c9

### Assinaturas



#### HENRIQUE CARVALHO SILVA

CPF: 354.873.988-10

Assinou como parte em 24 fev 2026 às 12:31:42

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 23 dez 2028

HENRIQUE CARVALHO SILVA  
24/02/2026 12:31:42

HENRIQUE CARVALHO SILVA



#### EBRAN AUGUSTO THEILACKER

CPF: 075.126.849-67

Assinou como parte em 24 fev 2026 às 14:07:03

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 20 jan 2027

EBRAN AUGUSTO THEILACKER  
24/02/2026 14:07:03

EBRAN AUGUSTO THEILACKER



#### Felipe Cristiano Rodio

CPF: 003.149.660-13

Assinou como parte em 24 fev 2026 às 13:03:42

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 12 jan 2027

Felipe Cristiano Rodio  
24/02/2026 13:03:42

Felipe Cristiano Rodio



#### GISELE MARTA SCHAFHAUSER

CPF: 063.963.369-28

Assinou como parte em 24 fev 2026 às 13:54:04

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 03 fev 2027

GISELE MARTA SCHAFHAUSER  
24/02/2026 13:54:04

GISELE MARTA SCHAFHAUSER

### Log

24 fev 2026, 12:29:12

Operador com email henrique@sou.capital na Conta ebc6ab85-077b-47fa-a673-bc066ef6a047 criou este documento número 9d8bf91c-6bf4-44f0-bb19-edcc62f427fe. Data limite para assinatura do documento: 25 de março de 2026 (21:42). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.

- 24 fev 2026, 12:29:53 Operador com email henrique@sou.capital na Conta ebc6ab85-077b-47fa-a673-bc066ef6a047 adicionou à Lista de Assinatura: gisele@versi.com.br para assinar como parte, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo GISELE MARTA SCHAFFHAUSER e CPF 063.963.369-28.
- 24 fev 2026, 12:29:54 Operador com email henrique@sou.capital na Conta ebc6ab85-077b-47fa-a673-bc066ef6a047 adicionou à Lista de Assinatura: henrique@sou.capital para assinar como parte, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo HENRIQUE CARVALHO SILVA e CPF 354.873.988-10.
- 24 fev 2026, 12:29:54 Operador com email henrique@sou.capital na Conta ebc6ab85-077b-47fa-a673-bc066ef6a047 adicionou à Lista de Assinatura: felipe@sou.capital para assinar como parte, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Felipe Cristiano Rodio e CPF 003.149.660-13.
- 24 fev 2026, 12:29:54 Operador com email henrique@sou.capital na Conta ebc6ab85-077b-47fa-a673-bc066ef6a047 adicionou à Lista de Assinatura: ebran@versi.com.br para assinar como parte, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo EBRAN AUGUSTO THEILACKER e CPF 075.126.849-67.
- 24 fev 2026, 12:31:42 HENRIQUE CARVALHO SILVA assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 354.873.988-10. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 131d5f(...), vide anexo manuscript\_26 ago 2025, 17-57-28.png. IP: 189.100.68.83. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.66895052213053 e longitude -46.7024547035294. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1389.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 24 fev 2026, 13:03:42 Felipe Cristiano Rodio assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 003.149.660-13. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo c2a5b1(...), vide anexo manuscript\_24 fev 2026, 13-03-26.png. IP: 179.218.6.113. Componente de assinatura versão 1.1389.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 24 fev 2026, 13:54:04 GISELE MARTA SCHAFFHAUSER assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 063.963.369-28. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 214e59(...), vide anexo manuscript\_24 fev 2026, 13-39-03.png. IP: 186.226.151.190. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -26.30370181451639 e longitude -48.86114584645502. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1389.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 24 fev 2026, 14:07:03 EBRAN AUGUSTO THEILACKER assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 075.126.849-67. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo b0223e(...), vide anexo manuscript\_24 fev 2026, 14-06-47.png. IP: 186.226.151.190. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -26.30371075128898 e longitude -48.86115178556222. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1389.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

24 fev 2026, 14:07:04

Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 9d8bf91c-6bf4-44f0-bb19-edcc62f427fe.

---



**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 9d8bf91c-6bf4-44f0-bb19-edcc62f427fe, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

## Anexos

### HENRIQUE CARVALHO SILVA

Assinou o documento enquanto parte em 24 fev 2026 às 12:31:42

#### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 131d5f(...)



HENRIQUE CARVALHO SILVA  
24/02/2026 12:30:37

HENRIQUE CARVALHO SILVA  
manuscript\_26 ago 2025, 17-57-28.png

## EBRAN AUGUSTO THEILACKER

Assinou o documento enquanto parte em 24 fev 2026 às 14:07:03

### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo b0223e(...)



EBRAN AUGUSTO THEILACKER  
24/02/2026 14:06:48

EBRAN AUGUSTO THEILACKER  
manuscript\_24 fev 2026, 14-06-47.png

## Felipe Cristiano Rodio

Assinou o documento enquanto parte em 24 fev 2026 às 13:03:42

### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo c2a5b1(...)



Felipe Cristiano Rodio  
24/02/2026 13:03:26

Felipe Cristiano Rodio  
manuscript\_24 fev 2026, 13-03-26.png

## GISELE MARTA SCHAFHAUSER

Assinou o documento enquanto parte em 24 fev 2026 às 13:54:04

### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 214e59(...)



GISELE MARTA SCHAFHAUSER  
24/02/2026 13:39:03

REPRODUÇÃO PROIBIDA

GISELE MARTA SCHAFHAUSER  
manuscript\_24 fev 2026, 13-39-03.png