



10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial Designado: Giovanni Cury Ramos Faria e Silva

Rua XV de Novembro, 251 - 2º andar - centro

Tel.: (XX11) 3115-0282 - Email: 10rtd@10rtd.com.br - Site: www.10rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 2.205.412 de 06/10/2020

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **77 (setenta e sete) páginas**, foi apresentado em 06/10/2020, o qual foi protocolado sob nº 2.207.845, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **2.205.412** e averbado no registro nº 2.165.704 de 28/09/2018 no Livro de Registro B deste 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO:34850538134(Padrão: PDF)
NARA RUBIA DOS SANTOS COUTINHO:78610443191(Padrão: PDF)
PAULO ROBERTO DE GRAMMONT GOLDFELD:21300376821(Padrão: PDF)
ALBERTO PERES:03848327848(Padrão: PDF)
VIVIANE APARECIDA RODRIGUES AFONSO:27310579801(Padrão: PDF)
ZELIA PEREIRA DE SOUZA:(Padrão: PADES - ICP-Brasil)

São Paulo, 06 de outubro de 2020

Assinado eletronicamente

Rubens Fernandes da Rocha
Escrevente Autorizado

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 427,04	R\$ 121,76	R\$ 83,32	R\$ 22,43	R\$ 29,63
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 20,82	R\$ 8,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 713,95



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:
servicos.cdtsps.com.br/validarregistro
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

10181294774169470



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1111464TICA000051844DF20V



QUARTO TERMO ADITIVO E CONSOLIDAÇÃO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA COM GARANTIA ADICIONAL REAL E FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, DA PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.

entre

PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.
como Emissora;

MARTINS RIBEIRO PARTICIPAÇÕES LTDA.,
NOVO MUNDO MÓVEIS E UTILIDADES LTDA., E
SR. CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO
como Fiadores

e

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.
representando a comunhão dos titulares das Debêntures objeto da presente emissão

Datado de
23 de setembro de 2020

Página

000003/000077

Registro Nº

2.205.412

06/10/2020

Protocolo nº 2.207.845 de 06/10/2020 às 10:18:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.205.412** em **06/10/2020** e averbado no registro nº 2.165.704 de 28/09/2018 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 427,04	R\$ 121,76	R\$ 83,32	R\$ 22,43	R\$ 29,63	R\$ 20,82	R\$ 8,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 713,95

NOVO MUNDO MÓVEIS E UTILIDADES LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 3, nº 170, Sala 001, Quadra 61, Lote 125, Centro, Município de Goiânia, Estado de Goiás, CEP 74023-010, inscrita no CNPJ sob o nº 01534080/0001-28, com seu Contrato Social registrado na JUCEG sob o NIRE nº 52.20025752.1 em 11 de abril de 1960, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seu sócio administrador, Carlos Luciano Martins Ribeiro, conforme abaixo qualificado (“Novo Mundo”); e

CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Regina Célia Machado Lisboa Ribeiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.359.286 SSP/GO, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF”) sob nº 348.505.381/34, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua dos Sombrieiros, Quadra 6, Lote 7, sem número, Residencial Aldeia do Vale, CEP 74.680-520 (“Sr. Carlos” e em conjunto com a Novo Mundo e a MRP, “Fiadores”);

sendo a Emissora, o Agente Fiduciário e os Fiadores doravante denominados “Partes” e cada um, individualmente, denominado “Parte”;

vêm, por meio desta, firmar o presente *“Quarto Termo Aditivo e Consolidação ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série Única, Para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.”*(“Aditamento”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído nesta Escritura de Emissão, ainda que posteriormente ao seu uso.

CONSIDERANDO QUE a Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 19 de setembro de 2018, registrada na JUCEG sob o nº 20180833618 no dia 24 de setembro de 2018, em que foi aprovada a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, de 43.200 (quarenta e três mil e duzentas) debêntures (“Debêntures da 1ª Emissão”), no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 43.200.000,00 (quarenta e três milhões e duzentos mil reais) (“1ª Emissão” ou “Oferta”), a qual foi realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”);

CONSIDERANDO QUE as características e condições das Debêntures da 1ª Emissão estão descritas no *“Instrumento Particular de Escritura da Primeira*

Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.” (“Escritura de Emissão”);

CONSIDERANDO QUE as Partes celebraram, em 11 de fevereiro de 2019, 11 de dezembro de 2019 e 05 de junho de 2020, respectivamente, o primeiro, o segundo e o terceiro aditamento à Escritura (“Primeiro, Segundo e Terceiro Aditamentos”);

CONSIDERANDO QUE os Debenturistas detentores de 100% (cem por cento) das Debêntures em circulação emitidas nos termos da Escritura de Emissão, aprovaram nas Assembleias Gerais de Debenturistas realizadas em 23 de julho de 2020 e 19 de agosto de 2020, entre outros pontos, (“AGDs”) a:

- (a) alteração da Data de Vencimento das Debêntures;
- (b) alteração do cronograma de pagamento da Remuneração das Debêntures;
- (c) alteração do cronograma de Amortização das Debêntures;
- (d) alteração da Remuneração das Debêntures;
- (e) incorporação da Remuneração ao saldo do Valor Nominal Unitário em 24 de agosto de 2020, inclusive;
- (f) inclusão da previsão de Amortização Extraordinária Obrigatória;
- (g) alteração dos prazos para protocolo de registro de eventuais aditamentos à Escritura de Emissão na JUCEG e nos Cartórios de RTD das circunscrições em que se localizam os domicílios da Emissora e do Agente Fiduciário, bem como dos contratos de garantia nos Cartórios de RTD e no RGI, conforme aplicável; e
- (h) autorização para que a Emissora, juntamente com o Agente Fiduciário, pratique todos os atos necessários à realização dos itens acima incluindo, mas, não se limitando a formalização do aditamento à Escritura de Emissão até o dia 30 de setembro de 2020.

CONSIDERANDO QUE as Partes, de acordo com as aprovações acima, decidem aditar o presente instrumento; e

RESOLVEM as Partes firmar o presente Aditamento que se regerá pelas cláusulas e condições pactuadas a seguir.

CLÁUSULA PRIMEIRA
DO ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO

1.1. As Partes decidem alterar as cláusulas 2.3.1, 2.4.1, 2.5.1, 2.5.2, 4.1.5, 4.2.2.1, 4.3.1 e 4.4.1 da Escritura da 1ª Emissão e incluir as cláusulas 6.4 e 6.4.1 na Escritura da 1ª Emissão, passando a contemplar a seguinte redação:

“2.3. Arquivamento da Escritura na JUCEG

2.3.1. Esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão arquivados na JUCEG, nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações. A Emissora compromete-se a protocolar a Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos na JUCEG no prazo de até 30 (trinta) Dias Corridos, contados da data de celebração da Escritura de Emissão ou de seus eventuais aditamentos e enviar ao Agente Fiduciário uma via original arquivada dos referidos documentos em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data do arquivamento.”

(...)

“2.4. Registro da Garantia Fidejussória

2.4.1. Observado o disposto na Cláusula 3.8 desta Escritura de Emissão, em virtude da Fiança prestada pelos Fiadores por meio deste instrumento, esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão protocolados nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos (“Cartórios de RTD”) das circunscrições em que se localizam os domicílios das Partes, quais sejam: (i) Cidades de Goiânia, Estado de Goiás; (ii) Cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás; e (iii) Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em até 30 (trinta) Dias Corridos contados da data de celebração dos respectivos documentos, nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada (“Domicílios de Registro”).

(...)

2.5.1. O Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme definido adiante), assim como quaisquer aditamentos subsequentes ao referido contrato, deverá ser protocolado nos Cartórios de RTD das circunscrições em que se localizam os domicílios das Partes, quais sejam: (i) Cidade de Goiânia, Estado de Goiás; e (ii) Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no prazo de até 30 (trinta) Dias Corridos contados de sua celebração, devendo ser fornecida ao Agente Fiduciário, dentro de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do respectivo registro, 01 (uma) via original do instrumento devidamente

registrado nos Cartórios de RTD, sendo certo que o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios deverá ser registrado como condição precedente para subscrição e integralização das Debêntures.

2.5.2. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido adiante), assim como quaisquer aditamentos subsequentes ao referido instrumento, deverá ser protocolado para registro no cartório de registro de imóveis da Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, no prazo de até 30 (trinta) Dias Corridos contados de sua celebração, devendo ser fornecida ao Agente Fiduciário, dentro de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do registro, cópia da certidão de matrícula dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido adiante), comprovando seu efetivo registro, sendo certo que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ser registrado como condição precedente para subscrição e integralização das Debêntures.

(...)

“4.1.5 Prazo e Data de Vencimento: Observado o disposto nesta Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 72 (setenta e dois) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 24 de setembro de 2024 (“Data de Vencimento”). Sem prejuízo de eventual pagamento antecipado das debêntures, por ocasião da Data de Vencimento, a Emissora se obriga a proceder ao resgate das Debêntures, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada pro rata temporis, desde o início do Período de Capitalização (conforme definida abaixo) imediatamente anterior, até a Data de Vencimento.”

(...)

“

4.2.2. Remuneração das Debêntures

4.2.2.1. Cada Debênture fará jus ao recebimento de juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over Extra-Grupo (“Taxa DI”), calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no Informativo Diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente de um spread de (i) 2,1000% (dois inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis da primeira data de integralização das Debêntures (“Data de Integralização”), inclusive, a 24 de abril de 2020, exclusive,(ii) 2,3046% (dois inteiros e três mil e quarenta e seis milésimos por cento ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis de 24 de abril de 2020, inclusive, até 24 de agosto de 2020, exclusive, e (iii) 2,8791% (dois inteiros e oito mil e setecentos e noventa e um milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis de 24 de agosto de 2020, inclusive, até a Data de Vencimento (“Remuneração”), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de acordo com a fórmula abaixo:

Página

000007/000077

Registro Nº

2.205.412

06/10/2020

Protocolo nº 2.207.845 de 06/10/2020 às 10:18:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.205.412** em **06/10/2020** e averbado no registro nº 2.165.704 de 28/09/2018 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 427,04	R\$ 121,76	R\$ 83,32	R\$ 22,43	R\$ 29,63	R\$ 20,82	R\$ 8,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 713,95

$J = VNe \times (Fator\ Juros - 1)$

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures devido ao final do Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$FatorJuros = (FatorDI \times FatorSpread)$

onde,

FatorDI = produtório das Taxas DI, da data de início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

onde:

k = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até nDI;

nDI = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro.

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

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

onde:

DI - Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Página 000008/000077 Registro Nº 2.205.412 06/10/2020		Protocolo nº 2.207.845 de 06/10/2020 às 10:18:49h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.205.412 em 06/10/2020 e averbado no registro nº 2.165.704 de 28/09/2018 neste 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.							
Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 427,04	R\$ 121,76	R\$ 83,32	R\$ 22,43	R\$ 29,63	R\$ 20,82	R\$ 8,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 713,95

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

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

onde,

spread = 2,1000, ou 2,3046 ou 2,8791, conforme o caso; e

DP = número de Dias Úteis entre o Período de Capitalização imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo, sendo “DP” um número inteiro.

Observações:

- (i) o fator resultante da expressão $(1 + TDIk)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDIk)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;
- (iv) estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
- (v) o fator resultante da expressão $(\text{Fator DI} \times \text{FatorSpread})$ deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

(...)

“

4.3.Pagamento da Remuneração das Debêntures

4.3.1 Os valores relativos à Remuneração das Debêntures deverão ser pagos, a partir da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 24 de outubro de 2018 e os demais conforme datas estipuladas

Data de Pagamento da Remuneração
24/10/2018
24/11/2018
24/12/2018
24/01/2019
24/02/2019
24/03/2019
24/04/2019
24/05/2019
24/06/2019
24/07/2019
24/08/2019
24/09/2019
24/10/2019
24/11/2019
24/12/2019
24/01/2020
24/02/2020
24/03/2020
24/07/2020
24/10/2020
24/01/2021
24/04/2021
24/07/2021
24/08/2021
24/09/2021
24/10/2021
24/11/2021
24/12/2021
24/01/2022

24/02/2022
24/03/2022
24/04/2022
24/05/2022
24/06/2022
24/07/2022
24/08/2022
24/09/2022
24/10/2022
24/11/2022
24/12/2022
24/01/2023
24/02/2023
24/03/2023
24/04/2023
24/05/2023
24/06/2023
24/07/2023
24/08/2023
24/09/2023
24/10/2023
24/11/2023
24/12/2023
24/01/2024
24/02/2024
24/03/2024
24/04/2024
24/05/2024
24/06/2024
24/07/2024
24/08/2024
Data de Vencimento

(...)

4.4. “Amortização

4.4.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, observado o prazo de carência de 12 (doze) meses contados a partir da Data de Emissão, nos percentuais e datas estipuladas na tabela abaixo (cada uma dessas datas, uma “Data de Amortização”):

Parcela de Amortização	Data da Amortização	Percentual de Amortização sobre o Valor Nominal Unitário
1ª	24/10/2019	2,0833%
2ª	24/11/2019	2,0833%

(...)

6.4.Amortização Extraordinária Obrigatória

6.4.1. A Emissora obriga-se a realizar amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, em percentual equivalente a 90% (noventa por cento) do resultado, no caso positivo, da diferença entre sua receita mensal e R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) (“Amortização Extraordinária Obrigatória Cash Sweep”), acrescido da Remuneração calculada pro rata temporis desde a Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória Cash Sweep (“Valor Devido de Amortização Extraordinária Obrigatória Cash Sweep”), sendo certo que o Valor Devido de Amortização Extraordinária Obrigatória Cash Sweep será pago em até 10 (dez) dias úteis subsequentes a data de verificação da receita da Emissora, que ocorrerá de forma mensal, a partir de 24 de agosto de 2020, na proporção de 50% (cinquenta por cento) do resultado em relação as Debêntures da presente emissão e 50% (cinquenta por cento) do resultado em relação as Debêntures da 2ª Emissão.”

1.2. As Partes decidem consolidar a Escritura da 1ª Emissão, para refletir os atos acima, conforme consta do Anexo I ao presente Aditamento.

CLÁUSULA SEGUNDA
DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. Salvo se de outra forma definidos neste Aditamento, todos os termos iniciados com letras maiúsculas, no singular ou no plural, conforme o caso, utilizados neste Aditamento possuem os mesmos significados definidos para tais termos da Escritura da 1ª Emissão, conforme venha a ser modificado e/ou complementado de tempos em tempos, sendo transcrita no Anexo I a este Aditamento a versão consolidada da Escritura da 1ª Emissão, refletindo as alterações objeto deste Aditamento.

2.2. A Emitente compromete-se a realizar o registro deste Aditamento (a) na JUCEG, e (b) nos cartórios de registro de títulos e documentos do (i) Município de Goiânia, Estado de Goiás; (ii) Município de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás; e (iii) Município de São Paulo, Estado São Paulo.

2.3. A Emitente suportará todos e quaisquer tributos, encargos, despesas, ônus e quaisquer outros custos que venham a ser pagos ou devidos pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas em razão do presente Aditamento, incluindo, mas não se limitando, toda e qualquer despesa de registro do presente Aditamento ou de quaisquer documentos a ele acessórios.

Página

000013/000077

Registro Nº

2.205.412

06/10/2020

Protocolo nº 2.207.845 de 06/10/2020 às 10:18:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.205.412** em **06/10/2020** e averbado no registro nº 2.165.704 de 28/09/2018 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 427,04	R\$ 121,76	R\$ 83,32	R\$ 22,43	R\$ 29,63	R\$ 20,82	R\$ 8,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 713,95

2.4. As Partes obrigam-se a celebrar quaisquer outros documentos ou contratos e, sujeitos aos termos e condições aqui previstos, bem como a praticar todos os atos que forem necessários ou recomendáveis para a conclusão das operações previstas neste Aditamento.

2.5. As Partes elegem o foro da Capital do Estado de São Paulo, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou se torne, para dirimir qualquer controvérsia oriunda do presente Aditamento.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente Aditamento, em 9(nove) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

Goiânia, 23 de setembro de 2020.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco)

Página

000014/000077

Registro Nº

2.205.412

06/10/2020

Protocolo nº 2.207.845 de 06/10/2020 às 10:18:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.205.412** em **06/10/2020** e averbado no registro nº 2.165.704 de 28/09/2018 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 427,04	R\$ 121,76	R\$ 83,32	R\$ 22,43	R\$ 29,63	R\$ 20,82	R\$ 8,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 713,95

Página de assinaturas 1/3 do Quarto Termo Aditivo e Consolidação ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série Única, Para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Emissora:

PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.

CARLOS LUCIANO MARTINS
RIBEIRO:34850538134

Assinado de forma digital por
CARLOS LUCIANO MARTINS
RIBEIRO:34850538134
Dados: 2020.09.23 15:55:28 -03'00'

PAULO ROBERTO DE GRAMMONT
GOLDFELD:21300376821

Assinado de forma digital por
PAULO ROBERTO DE GRAMMONT
GOLDFELD:21300376821
Dados: 2020.09.24 08:23:33 -03'00'

Nome: Carlos Luciano Martins Ribeiro
Cargo: Diretor

Nome: Paulo Roberto de Grammont Goldfeld
Cargo: Diretor

Fiadores:

MARTINS RIBEIRO PARTICIPAÇÕES LTDA.

CARLOS LUCIANO MARTINS
RIBEIRO:34850538134

Assinado de forma digital por CARLOS
LUCIANO MARTINS
RIBEIRO:34850538134
Dados: 2020.09.23 15:55:10 -03'00'

Nome: Carlos Luciano Martins Ribeiro
Cargo: Diretor Vice Presidente

NOVO MUNDO MÓVEIS E UTILIDADES LTDA.

CARLOS LUCIANO MARTINS
RIBEIRO:34850538134

Assinado de forma digital por
CARLOS LUCIANO MARTINS
RIBEIRO:34850538134
Dados: 2020.09.23 15:54:57 -03'00'

Nome: Carlos Luciano Martins Ribeiro
Cargo: Diretor Presidente

Página 000015/000077 Registro Nº 2.205.412 06/10/2020		Protocolo nº 2.207.845 de 06/10/2020 às 10:18:49h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.205.412 em 06/10/2020 e averbado no registro nº 2.165.704 de 28/09/2018 neste 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.							
Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 427,04	R\$ 121,76	R\$ 83,32	R\$ 22,43	R\$ 29,63	R\$ 20,82	R\$ 8,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 713,95

Página de assinaturas 2/3 do Quarto Termo Aditivo e Consolidação ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série Única, Para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Fiadores:

CARLOS LUCIANO MARTINS

RIBEIRO:34850538134

Assinado de forma digital por CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO:34850538134

Dados: 2020.09.23 15:54:18 -03'00'

CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO

CARLOS LUCIANO MARTINS

RIBEIRO:34850538134

Assinado de forma digital por CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO:34850538134

Dados: 2020.09.23 15:54:35 -03'00'

REGINA CÉLIA MACHADO LISBOA RIBEIRO

(Outorga conjugal)

P.P.: Carlos Luciano Martins Ribeiro

Agente Fiduciário:

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

VIVIANE APARECIDA RODRIGUES

AFONSO:27310579801

Assinado de forma digital por VIVIANE APARECIDA RODRIGUES AFONSO:27310579801

Dados: 2020.09.24 12:24:04 -03'00'

Nome:

Cargo:

ZELIA PEREIRA DE SOUZA

Assinado de forma digital por ZELIA PEREIRA DE SOUZA

Dados: 2020.09.24 12:35:18 -03'00'

Nome:

Cargo:

Página

000016/000077

Registro Nº

2.205.412

06/10/2020

Protocolo nº 2.207.845 de 06/10/2020 às 10:18:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.205.412** em **06/10/2020** e averbado no registro nº 2.165.704 de 28/09/2018 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 427,04	R\$ 121,76	R\$ 83,32	R\$ 22,43	R\$ 29,63	R\$ 20,82	R\$ 8,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 713,95

Página de assinaturas 3/3 Quarto Termo Aditivo e Consolidação ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série Única, Para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.

Testemunhas:

ALBERTO
PERES:03848327848

Assinado de forma digital por

ALBERTO PERES:03848327848

Dados: 2020.09.24 11:40:01 -03'00'

Nome: Alberto Peres
CPF: 038.483.278-48

NARA RUBIA DOS SANTOS
COUTINHO:78610443191

Assinado de forma digital por NARA RUBIA DOS

SANTOS COUTINHO:78610443191

Dados: 2020.09.23 17:21:44 -03'00'

Nome: Nara Rubia dos Santos Coutinho
CPF: 786.104.431-91

ANEXO I

ESCRITURA CONSOLIDADA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA COM GARANTIA ADICIONAL REAL E FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, DA PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.

Pelo presente instrumento, de um lado,

PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta junto a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Independência, nº 3302, Quadra 172, Lote 01E, Setor Central, CEP 74.055-045, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 29.641.242/0001-46 e na Junta Comercial do Estado de Goiás (“**JUCEG**”) sob o NIRE nº 52300039762 em 28 de março de 2018, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“**Companhia**” ou “**Emissora**”);

e, de outro lado, como agente fiduciário, representando a comunhão dos titulares das debêntures da 1ª (primeira) emissão pública de debêntures da Emissora (“**Debenturistas**” e, individualmente, “**Debenturista**”),

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“**BACEN**”), constituída sob a forma de sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada por seu representante legal devidamente autorizado e identificado nas páginas de assinaturas do presente instrumento, na qualidade de representante dos titulares das Debêntures (conforme abaixo definido), neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“**Agente Fiduciário**”);

e, ainda, na qualidade de interveniente-garantidores,

MARTINS RIBEIRO PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, na Av. Segunda Avenida, Quadra 1-B, Lotes 55/56, Sala 04, Condomínio Cidade Empresarial, Cidade Vera Cruz, CEP 74.934-605, inscrita no CNPJ sob o nº 06.069.438/0001-02, com Contrato Social arquivado na JUCEG sob o NIRE nº 52.20343386-9, neste ato representada na forma de seu Contrato

Social, por seus sócios administradores, Carlos Luciano Martins Ribeiro, abaixo qualificado, e Luziano Martins Ribeiro, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 36.913 – DGPC/GO e inscrito no Cadastro das Pessoas Físicas do Ministério da Economia – CPF sob o nº 002.897.011-04, residente e domiciliado na Alameda das Espatódias, Quadra 06, Lote 14, Residencial Aldeia do Vale, Município de Goiânia, Estado de Goiás, CEP 74680-160, conforme abaixo qualificado (“MRP”);

NOVO MUNDO MÓVEIS E UTILIDADES LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 3, nº 170, Sala 001, Quadra 61, Lote 125, Centro, Município de Goiânia, Estado de Goiás, CEP 74023-010, inscrita no CNPJ sob o nº 01534080/0001-28, com seu Contrato Social registrado na JUCEG sob o NIRE nº 52.20025752.1 em 11 de abril de 1960, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seu sócio administrador, Carlos Luciano Martins Ribeiro, conforme abaixo qualificado (“Novo Mundo”); e

CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Regina Célia Machado Lisboa Ribeiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.359.286 SSP/GO, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF”) sob nº 348.505.381/34, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua dos Sombrieros, Quadra 6, Lote 7, sem número, Residencial Aldeia do Vale, CEP 74.680-520 (“Sr. Carlos” e em conjunto com a Novo Mundo e a MRP, “Fiadores”);

sendo a Emissora, o Agente Fiduciário e os Fiadores doravante denominados “Partes” e cada um, individualmente, denominado “Parte”;

vêm, por meio desta, firmar o presente “*Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série Única, Para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.*” (“Escritura de Emissão”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído nesta Escritura de Emissão, ainda que posteriormente ao seu uso.

CONSIDERANDO QUE a Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 19 de setembro de 2018, registrada na JUCEG sob o nº 20180833618 no dia 24 de setembro de 2018, em que foi aprovada a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, de 43.200 (quarenta e três mil e duzentas) debêntures (“Debêntures da 1ª Emissão”), no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 43.200.000,00 (quarenta e três milhões e duzentos mil

Página 000019/000077 Registro Nº 2.205.412 06/10/2020	Protocolo nº 2.207.845 de 06/10/2020 às 10:18:49h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.205.412 em 06/10/2020 e averbado no registro nº 2.165.704 de 28/09/2018 neste 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 427,04	R\$ 121,76	R\$ 83,32	R\$ 22,43	R\$ 29,63	R\$ 20,82	R\$ 8,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 713,95

reais) (“1ª Emissão” ou “Oferta”), a qual foi realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”);

CONSIDERANDO QUE as características e condições das Debêntures da 1ª Emissão estão descritas no "*Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.*" (“Escritura da 1ª Emissão”);

CONSIDERANDO QUE em cumprimento ao disposto na cláusula 3.9.1, item (i), da Escritura da 1ª Emissão, Renata Torres Goldfeld Peixoto, Jana Torres Goldfeld Moroni, Anna Paula Ferreira Batista Goldfeld Ucker, Anna Cristina Goldfeld Simões, Jan Cunha Goldfeld Filho, Ingrid de Grammont Goldfeld Fernandes, Ignacy Goldfeld, Paulo Roberto de Grammont Goldfeld, Jan Cunha Goldfeld e o Agente Fiduciário, com a interveniência anuência da Emissora, de Jan Cunha Goldfeld, Magali Torres Goldfeld e Hugo Cunha Goldfeld, celebraram em conjunto em 19 de setembro de 2018, o “*Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*” por meio do qual alienaram 6 (seis) imóveis de sua propriedade, todos devidamente descritos e individualizados no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da cidade de Goiânia, conforme descrição a seguir (“Contrato de Alienação Fiduciária” e “Imóveis”, respectivamente): (a) **Matrícula nº 1.220**: Um terreno urbano com 360,00m², medindo 30,00m de comprimento; por 12,00m de largura, compreendendo o trecho da projetada Rua 67-A, situada entre os lotes nºs 05 e 06, da quadra 172, e lote nº 03, da quadra 171-A, no Setor Norte-Ferroviário, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; (b) **Matrícula nº 1.221**: Lote nº 5-6, quadra 172, à Rua 67, no Setor Norte, Zona Industrial, com área de 1.536,00m², medindo 30,00m de frente para a Avenida Independência, 30,00m de fundos, dividindo com a Rua 67-A, 51,20m pelo lado direito, dividindo com o lote nº 7-8, 51,20m pelo lado esquerdo, dividindo com os lotes nºs 2/4 e 1/3, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; (c) **Matrícula nº 48.828**: Lote de terras de nº 1-2-3, da quadra 171-A, situado à Avenida Contorno, esquina com Rua 67-A, no Setor Norte, contendo a área de 2.343,80m², sendo pela Avenida Contorno 11,80m, 7,07m de chanfrado, 11,80m pela linha de fundo, 7,07m de chanfrado, 131,00m pela Rua 67-A e, 141,00m pela linha que divide com a Estrada de Ferro de Goiás, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; (d) **Matrícula nº 48.829**: Um terreno urbano situado à Rua 67-A, no Setor Norte, contendo a área de 1.153,00m², formada por parte dos lotes nºs 7,8,9,10 e 11, da quadra nº 172 e parte dos lotes de nºs 1 e 2, da quadra nº 171-A, compreendido pelo Trecho da então projetada Rua 67-A citada, sendo pela linha de fundos 12,00m na projeção da linha divisória dos lotes 5-6 e 7-8, da quadra 172; lado direito, 94,00m com lote nº 1-2, da quadra 171-A; e, lado esquerdo, 94,00m com os lotes 7-8 e 9-10-11, da quadra nº 172; e, 12,00m de frente pela Avenida Contorno; mais, o chanfrado do lote 1-2, da quadra 171-A, com 5,00m de frente pela Avenida Contorno; 7,07m de fundos pelo chanfrado do lote nº 1-2, da quadra 171-A; e, 5,00m pela lateral esquerda com terreno de Jan Cunha Goldfeld; mais, o chanfrado do lote 9-10-11, quadra 172, com 5,00m de frente pela Avenida Contorno; 7,07m de fundos pelo chanfrado do lote nº 9-10-11, da quadra 172; e, 5,00m pela lateral direita, com o terreno de Jan Cunha Goldfeld, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; (e) **Matrícula nº 48.830**: Lote de Terras de nº 7-8, da quadra nº 172, situado à Rua 67, atual

Avenida Independência, no Setor Norte, contendo a área de 3.276,80m², Zona Industrial, medindo 64,00m de frente pela Rua 67, 64,00m de fundos confrontando com a antiga Rua 67-A, 51,20m, pela linha que divide com o lote nº 9-11; e, 51,20m pela linha que divide com o lote nº5-6; na cidade de Goiânia, Estado de Goiás; e (f) **Matrícula nº 48.831**: Lote de Terras de nº 9-10-11, quadra 172, situado à Avenida Independência, Setor Norte, contendo a área de 1.523,50m², medindo 46,20m de frente pela Avenida Contorno; 51,20m pelos fundos com os Lotes 7 e 8; 7,02m de chanfrado, pelo lado direito na linha da projetada Rua 67-A; 25,00m pelo lado direito com a projetada Rua 67-A; e, 25,00m pelo lado esquerdo com a atual Avenida Independência; na cidade de Goiânia, Estado de Goiás;

CONSIDERANDO QUE em cumprimento ao disposto nas cláusulas 1.11, 1.12, 1.13 e 4.1, inciso (xiv) do Contrato de Alienação Fiduciária, em que as partes se obrigaram após a efetiva transferência de titularidade e remembramento dos Imóveis para a Companhia no âmbito das matrículas dos Imóveis, as obrigações pactuadas no Contrato de Alienação Fiduciária, as partes celebraram o “*Primeiro Termo Aditivo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, em 3 de fevereiro de 2019, para incluir a Companhia como Fiduciante do Contrato de Alienação Fiduciária, e alterar a descrição do imóvel alienado e de sua matrícula, que, após o remembramento, passou a ser representado pela **matrícula 142.696** do Cartório de Registro de Imóveis da 2º Circunscrição da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás (“Alienação Fiduciária de Imóvel” e “Imóvel”);

CONSIDERANDO QUE para refletir a transferência de titularidade e remembramento dos Imóveis alienados, as Partes firmaram o “*Primeiro Termo Aditivo e Consolidação ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série única, para Distribuição Pública, com esforços Restritos de Distribuição da Park Empreendimentos Comerciais S.A.*”, em 03 de fevereiro de 2019 (“Primeiro Termo Aditivo à Escritura de Emissão”).

CONSIDERANDO QUE em cumprimento ao disposto na cláusula 3.9.1, (ii) da Escritura da 1ª Emissão, o Agente Fiduciário da 1ª Emissão e a Emissora celebraram, em 19 de setembro de 2018, o “*Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Emergentes e Creditórios e de Outras Avenças*” por meio do qual a foram cedidos fiduciariamente (I) 100% (cem por cento) dos recebíveis a seguir listados decorrentes das atividades desenvolvidas no Empreendimento, a saber, o Mega Moda Park Shopping, empreendimento comercial em implantação na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Independência, nº 3302, Quadra 172, Lote 01E, Setor Central, CEP 74055-045, incluindo (i) 100% (cem por cento) dos recebíveis locatícios decorrentes da locação das lojas existentes no Empreendimento (“Lojas”) oriundos da celebração presente e futura de contratos de locação com os respectivos locatários das Lojas (“Locatários”), sendo tais contratos, os Locatários e demais características relevantes identificados e descritos no Anexo 2.1 ao presente instrumento, o qual será aditado de tempos em tempos, e (ii) 100% (cem por cento) dos valores pagos a título de cessão de direito de uso – “CDU” ou “luvas” referentes às Lojas (em conjunto, “Recebíveis”) (“Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente”, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóvel, “Garantias”); (II) a totalidade dos Direitos Creditórios Cedidos

CLÁUSULA II

REQUISITOS

A Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série Única, Para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Park Empreendimentos Comerciais S.A. (“Emissão” e “Debêntures”, respectivamente), em série única, para distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Oferta Restrita” e “Instrução CVM 476”, respectivamente), será realizada com observância aos seguintes requisitos:

2.1. Registro na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais

2.1.1. A Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro de distribuição pública na CVM, previsto no artigo 19 da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada de tempos em tempos, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição, não sendo objeto de protocolo, registro e arquivamento perante a CVM, exceto pelo envio da comunicação sobre o início da Oferta Restrita e a comunicação de seu encerramento à CVM, nos termos dos artigos 7º-A e 8º, respectivamente, da Instrução CVM 476.

2.1.2. Por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição, a Oferta Restrita poderá vir a ser registrada na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), nos termos do parágrafo 2º do artigo 1º do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários”, atualmente em vigor (“Código ANBIMA”), exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA, nos termos do artigo 8º do Código ANBIMA, desde que sejam expedidas diretrizes específicas nesse sentido pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA, até o momento do protocolo de comunicação de encerramento da Emissão na CVM.

2.2. Arquivamento e Publicações

2.2.1. As atas da AGE e das Reuniões de Sócios dos Fiadores serão arquivadas na JUCEG. A ata da AGE será publicada no Diário Oficial do Estado de Goiás (“DOEGO”) e no jornal Diário da Manhã, nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações. As atas das Reuniões de Sócios dos Fiadores serão publicadas no DOEGO e no jornal Diário da Manhã, em atendimento ao disposto no inciso I do artigo 62 e 289 da Lei das Sociedades por Ações.

2.3. Arquivamento da Escritura na JUCEG

- 2.3.1. Esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão arquivados na JUCEG, nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações. A Emissora compromete-se a protocolar a Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos na JUCEG no prazo de até 30 (trinta) Dias Corridos, contados da data de celebração da Escritura de Emissão ou de seus eventuais aditamentos e enviar ao Agente Fiduciário uma via original arquivada dos referidos documentos em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data do arquivamento.
- 2.3.2. Qualquer aditamento à presente Escritura deverá conter, em seu anexo, a versão consolidada dos termos e condições da Escritura, contemplando as alterações realizadas.

2.4. Registro da Garantia Fidejussória

- 2.4.1. Observado o disposto na Cláusula 3.8 desta Escritura de Emissão, em virtude da Fiança prestada pelos Fiadores por meio deste instrumento, esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão protocolados nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos (“Cartórios de RTD”) das circunscrições em que se localizam os domicílios das Partes, quais sejam: (i) Cidades de Goiânia, Estado de Goiás; (ii) Cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás; e (iii) Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em até 30 (trinta) Dias Corridos contados da data de celebração dos respectivos documentos, nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada (“Domicílios de Registro”).
- 2.4.2. A Emissora compromete-se a enviar ao Agente Fiduciário 01 (uma) via original desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, devidamente registrados nos Cartórios de RTD dos Domicílios de Registro, conforme cláusula 2.4.1 acima, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção dos referidos registros.
- 2.4.3. Caso a Emissora não providencie os registros previstos no item 2.4.2. acima, o Agente Fiduciário poderá, nos termos do artigo 62, parágrafo 2º, da Lei das Sociedades por Ações, promover os registros acima previstos, devendo a Emissora arcar com todos os respectivos custos e despesas de tais registros. A eventual realização do registro pelo Agente Fiduciário não descaracterizará o inadimplemento de obrigação não pecuniária por parte da Emissora, nos termos da presente Escritura de Emissão.

2.5. Registro das Garantias Reais

- 2.5.1. O Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme definido adiante), assim como quaisquer aditamentos subsequentes ao referido contrato, deverá ser protocolado nos Cartórios de RTD das circunscrições em que se localizam os domicílios das Partes, quais sejam: (i) Cidade de Goiânia, Estado de Goiás; e (ii) Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no prazo de até 30 (trinta) Dias Corridos contados de sua

celebração, devendo ser fornecida ao Agente Fiduciário, dentro de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do respectivo registro, 01 (uma) via original do instrumento devidamente registrado nos Cartórios de RTD, sendo certo que o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios deverá ser registrado como condição precedente para subscrição e integralização das Debêntures.

2.5.2. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido adiante), assim como quaisquer aditamentos subsequentes ao referido instrumento, deverá ser protocolado para registro no cartório de registro de imóveis da Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, no prazo de até 30 (trinta) Dias Corridos contados de sua celebração, devendo ser fornecida ao Agente Fiduciário, dentro de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do registro, cópia da certidão de matrícula dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido adiante), comprovando seu efetivo registro, sendo certo que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ser registrado como condição precedente para subscrição e integralização das Debêntures.

2.6. Depósito para Distribuição Primária e Negociação Secundária

2.6.1. As Debêntures serão depositadas para:

- (a) distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão - Segmento Cetip UTVM (“B3”), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e
- (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3.

2.6.2. Não obstante o descrito na Cláusula 2.6.1.acima, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados, conforme especificado no artigo 9-B da Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada pela Instrução 554, de 17 de dezembro de 2014 (respectivamente, “Investidores Qualificados” e “Instrução CVM 539”) nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelo investidor profissional, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, exceção feita às Debêntures subscritas pelo Coordenador em decorrência do exercício de garantia firme de colocação, observando-se ainda o parágrafo único do referido artigo 13 da Instrução CVM 476 e desde que a Emissora esteja em dia com o cumprimento das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação das Debêntures deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Prestação de Serviços de Depositário celebrado entre a Companhia e o Banco Administrador (“Contrato de Administração de Contas” e “Banco Administrador”, respectivamente), conforme conclusão das etapas de construção do Empreendimento em medição a ser realizada através de laudo pela Engebanc Consultoria e Engenharia Ltda., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Agostinho Cantu, nº 190, Butantã, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.331.228/0001-11 (“Engebanc” e “Laudo de Avaliação”, respectivamente).

3.5.3. Os Debenturistas e o Agente Fiduciário poderão solicitar à Emissora o envio de declaração da utilização de recursos conforme prevista na Cláusula 3.5.1 acima, acompanhada do Laudo de Avaliação, obrigando-se a Emissora a fornecer referida declaração, acompanhada do referido Laudo de Avaliação aos Debenturistas e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, em até 05 (cinco) Dias Úteis, contados da solicitação.

3.6. Colocação e Procedimento de Distribuição

3.6.1. As Debêntures serão objeto de oferta pública, com esforços restritos de distribuição, sob o regime de garantia firme de colocação, no montante total de R\$ 43.200.000,00 (quarenta e três milhões e duzentos mil reais), com a intermediação do Banco Bradesco BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.064, 10º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.271.464/0073-93 (“Bradesco BBI” ou “Coordenador Líder”), nos termos do “*Instrumento Particular de Coordenação e Colocação de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, da Park Empreendimentos Comerciais S.A.*” (“Contrato de Colocação”).

3.6.1.1. Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 2, acima, as Debêntures serão subscritas no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da Oferta Restrita, conforme disposto no artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476, e integralizadas a qualquer tempo, a partir da data de início de distribuição da Oferta Restrita, observado o disposto nos artigos 7-A e 8º, Parágrafo 2º da Instrução CVM nº 476”.

3.6.2. O plano de distribuição das Debêntures seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476, conforme previsto no Contrato de Colocação. Para tanto, o Coordenador Líder poderá acessar no máximo 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais (conforme definidos abaixo), sendo possível a subscrição ou aquisição de Debêntures por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.6.2.1. Nos termos da Instrução CVM 476 e para fins da Oferta Restrita, serão considerados (i) “Investidores Qualificados” aqueles investidores referidos no artigo 9º-B da Instrução da CVM 539; e (ii) “Investidores Profissionais” aqueles investidores referidos no artigo 9º-A da Instrução da CVM 539, sendo

3.6.9. Adicionalmente, a Emissora não poderá realizar, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM 476, outra oferta pública da mesma espécie de valores mobiliários objeto da Oferta Restrita dentro do prazo de 4 (quatro) meses contados da data do encerramento da Oferta Restrita, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM.

3.6.10. O investimento nas Debêntures não é adequado aos investidores que: (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada; e (ii) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de debêntures no mercado secundário é restrita.

3.7. Banco Liquidante e Escriturador

3.7.1. O banco liquidante e escriturador da Emissão será o Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12 (“Banco Liquidante”, “Escriturador” e “Banco Bradesco S.A.”), cujas definições incluem qualquer outra instituição que venha a suceder o atual Banco Liquidante e o atual Escriturador na prestação dos serviços previstos nesta Cláusula.

3.7.2. O Banco Liquidante e Escriturador atuará na Emissão na qualidade de instituição financeira responsável pela liquidação de pagamentos e pela prestação de serviços de escrituração das Debêntures, nos termos previstos na Instrução CVM nº 543, adicionalmente às funções definidas em normas da B3.

3.7.3. O Banco Liquidante e Escriturador, conforme aplicável, será responsável por realizar e escrituração das Debêntures, entre outras responsabilidades definidas nas normas editadas pela B3. Conforme aplicável, ele poderá ser substituído a qualquer tempo, mediante aprovação pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral, (conforme definido na Cláusula X abaixo), sendo que em caso de renúncia ou impedimento do exercício de suas atividades, a Emissora poderá substituí-lo sem necessidade de aprovação dos Debenturistas.

3.8. Garantia Fidejussória

3.8.1. Os Fiadores assumem, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a condição de Fiadores e principais pagadores, solidariamente responsáveis com a Emissora, em relação a todas as obrigações, principais ou acessórias, presentes e futuras assumidas pela Emissora nos termos das Debêntures e desta Escritura de Emissão, incluindo todos e quaisquer valores, sem limitação, como o Valor Nominal Unitário das Debêntures, a Remuneração (conforme abaixo definido), os Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), verbas de caráter indenizatório, a remuneração do Agente Fiduciário e demais despesas por este realizadas na execução da sua função, bem como todo e qualquer custo ou despesa, inclusive de honorários advocatícios, peritos ou avaliadores, comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário ou pelos Debenturistas em decorrência de processos,

procedimentos, outras medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures e/ou desta Escritura de Emissão (“Obrigações Garantidas”), renunciando expressamente aos benefícios previstos nos termos dos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 827, 829, 830, 834, 835 e 837 a 839 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”) e artigo 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”), conforme alterados (“Fiança”).

3.8.2. O valor da Fiança é limitado ao valor total das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Emissão (“Valor Garantido”).

3.8.3. O Valor Garantido deverá ser pago pelos Fiadores em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento de notificação por escrito do Agente Fiduciário nesse sentido, que deverá ser acompanhada, quando aplicável, de comprovantes das despesas incorridas. Tal notificação deverá ser emitida pelo Agente Fiduciário, em até 01 (um) Dia Útil contado: (i) da verificação da falta de pagamento pela Emissora de qualquer valor devido em relação às Debêntures na data de pagamento definida na Escritura de Emissão, não sanado no respectivo prazo de cura, se houver; ou (ii) da data de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão. O pagamento deverá ser realizado fora do âmbito da B3 e de acordo com instruções recebidas do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas.

3.8.4. A Fiança ora prestada pelos Fiadores é realizada em caráter irrevogável e irretratável e vigorará até o integral cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão, nos termos aqui previstos.

3.8.5. Nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante os Debenturistas.

3.8.6. Fica facultado aos Fiadores efetuar o pagamento de qualquer obrigação inadimplida pela Emissora, independentemente do recebimento de notificação do Agente Fiduciário, inclusive durante eventual prazo de cura estabelecido nesta Escritura de Emissão, hipótese em que o inadimplemento da Emissora será sanado pelos Fiadores.

3.8.7. Os Fiadores sub-rogar-se-ão nos direitos dos Debenturistas caso venham a honrar, total ou parcialmente, a Fiança objeto desta Cláusula, sendo certo que os Fiadores se obrigam a somente exigir tais valores da Emissora após os Debenturistas terem recebido integralmente o Valor Garantido.

3.8.8. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo Agente Fiduciário, dos prazos para execução da Fiança em favor dos Debenturistas não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto, podendo a Fiança ser executada e exigida pelo Agente Fiduciário, judicial ou extrajudicialmente,

quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação do Valor Garantido, devendo o Agente Fiduciário, para tanto, notificar imediatamente a Emissora e os Fiadores.

3.8.9. Em virtude da Fiança prestada pelos Fiadores, a presente Escritura de Emissão deverá ser levada a registro nos competentes Cartórios de RTD, nos termos da Cláusula 2.4 acima.

3.9. Garantias Reais

3.9.1. Sem prejuízo da Fiança prevista na Cláusula 3.8.1 acima, em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, as garantias reais abaixo descritas deverão ser devidamente constituídas e formalizadas por meio dos contratos de garantia abaixo descritos (“Garantias Reais” e, em conjunto com a Fiança, “Garantias”, e “Contratos de Garantia”):

- (i) alienação fiduciária do imóvel representado pela matrícula 142.696 do Cartório de Registro de Imóveis da 2º Circunscrição da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, de propriedade da Emissora, Imóvel: lote nº 1/3 – 5/11, da quadra nº 171A/172, situado na Av. Independência, no Setor Central, nesta Capital, com área de 9.920,00m², sendo 124,00m de frente para a Avenida Independência, 124,00m de fundos, confrontando com área destinada à Avenida Leste Oeste; 80,00m pelo lado direito, confrontando com área destinada à Avenida do Contorno; e 80,00 pelo lado esquerdo, confrontando com a Marginal Botafogo, e lote 3 A (“Imóvel” e “Alienação Fiduciária de Imóvel”), nos termos do “Segundo Termo Aditivo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças”, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário no dia 26 de novembro de 2019 (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”); e
- (ii) cessão fiduciária pela Emissora: **(I)** de 100% (cem por cento) do valor de todos os recebíveis decorrentes das atividades desenvolvidas no Empreendimento, conforme a seguir: (i) 100% (cem por cento) dos recebíveis locatícios decorrentes da locação das lojas existentes no Empreendimento (“Lojas”) oriundos da celebração presente e futura de contratos de locação com os respectivos locatários das Lojas (“Locatários”); e (ii) 100% (cem por cento) dos valores pagos a título de cessão de direito de uso – “CDU” ou “luvas” referentes às Lojas (“Receita CDU”) (“Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente”); **(II)** a totalidade dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, presentes e futuros, de titularidade da Companhia, sobre todos os valores a serem depositados e que forem mantidos na conta nº 2.373-6, de titularidade da Companhia, aberta na agência 3684 no Banco Administrador, a ser utilizada para o depósito dos aluguéis dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, a ser utilizada para o depósito dos valores referentes a cessão de direito de uso – CDU ou luvas referentes às Lojas do Empreendimento, e os investimentos feitos com os recursos depositados em tais contas, incluindo todos os títulos e valores mobiliários oriundos de tais aplicações e eventuais resgates; e **(III)** da Conta Vinculada de Liquidação, incluindo todos os valores nela depositados (“Contas Vinculadas” e “Direitos Creditórios das Contas”, respectivamente), nos termos do “Segundo Termo Aditivo do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos

Creditórios e Outras Avenças”, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário no dia 26 de novembro de 2019, com a interveniência e anuência da MMP – Mundo da Moda Participações Ltda. (“MMP” e “Contrato de Cessão Fiduciária” e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, com esta Escritura e com o Contrato de Administração de Contas, e com o Contrato de Colocação, “Documentos da Operação”).

3.9.2. As Garantias Reais serão compartilhadas com os titulares das debêntures da 2ª (segunda) emissão pública de debêntures da Emissora, representados pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. (“Debenturistas da 2ª Emissão”), nos termos do “*Contrato de Compartilhamento de Garantias e outras Avenças*” a ser celebrado entre o Agente Fiduciário, representando os Debenturistas da 1ª Emissão, e os Debenturistas da 2ª Emissão (“Compartilhamento de Garantias”). O Compartilhamento de Garantias foi aprovado pelos Debenturistas da 1ª Emissão em assembleia geral de debenturistas realizada em 26 de novembro de 2019.

CLÁUSULA IV

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Características Gerais

4.1.1. **Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 24 de setembro de 2018 (“Data de Emissão”).

4.1.2. **Forma e Comprovação de Titularidade:** As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriurador. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das Debêntures o extrato expedido pela B3 em nome de cada Debenturista, quando as Debêntures estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

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

4.1.4. **Espécie:** As Debêntures serão da espécie quirografária com garantia adicional real e fidejussória, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações.

4.1.5. **Prazo e Data de Vencimento:** Observado o disposto nesta Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 72 (setenta e dois) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 24 de setembro de 2024 (“Data de Vencimento”). Sem prejuízo de eventual pagamento antecipado das debêntures, por ocasião da Data de Vencimento, a Emissora se obriga a proceder ao resgate das Debêntures, mediante o

Página

000033/000077

Registro Nº

2.205.412

06/10/2020

Protocolo nº 2.207.845 de 06/10/2020 às 10:18:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.205.412** em **06/10/2020** e averbado no registro nº 2.165.704 de 28/09/2018 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 427,04	R\$ 121,76	R\$ 83,32	R\$ 22,43	R\$ 29,63	R\$ 20,82	R\$ 8,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 713,95

pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde o início do Período de Capitalização (conforme definida abaixo) imediatamente anterior, até a Data de Vencimento.

4.1.6. Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

4.1.7. Quantidade de Debêntures Emitidas: Serão emitidas 43.200 (quarenta e três mil e duzentas) Debêntures.

4.1.8. Dia(s) Útil(eis): Para fins da presente Escritura, “Dia(s) Útil(eis)” significa qualquer dia, exceção feita aos sábados, domingos e feriados declarados nacionais.

4.2. Atualização Monetária e Remuneração das Debêntures

4.2.1. Atualização Monetária das Debêntures

4.2.1.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.

4.2.2. Remuneração das Debêntures

4.2.2.1. Cada Debênture fará jus ao recebimento de juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over Extra-Grupo (“Taxa DI”), calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no Informativo Diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente de um spread de (i) 2,1000% (dois inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis da primeira data de integralização das Debêntures (“Data de Integralização”), inclusive, a 24 de abril de 2020, exclusive, (ii) 2,3046% (dois inteiros e três mil e quarenta e seis milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis de 24 de abril de 2020, inclusive, até 24 de agosto de 2020, exclusive, e (iii) 2,8791% (dois inteiros e oito mil e setecentos e noventa e um milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis de 24 de agosto de 2020, inclusive, até a Data de Vencimento (“Remuneração”), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de acordo com a fórmula abaixo:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures devido ao final do Período de Capitalização (conforme definido

das Debêntures, sem prejuízo de eventual pagamento antecipado das Debêntures (cada uma dessas datas, uma “Data de Pagamento da Remuneração”).

Data de Pagamento da Remuneração	
24/10/2018	24/02/2023
24/11/2018	24/03/2023
24/12/2018	24/04/2023
24/01/2019	24/05/2023
24/02/2019	24/06/2023
24/03/2019	24/07/2023
24/04/2019	24/08/2023
24/05/2019	24/09/2023
24/06/2019	24/10/2023
24/07/2019	24/11/2023
24/08/2019	24/12/2023
24/09/2019	24/01/2024
24/10/2019	24/02/2024
24/11/2019	24/03/2024
24/12/2019	24/04/2024
24/01/2020	24/05/2024
24/02/2020	24/06/2024
24/03/2020	24/07/2024
24/07/2020	24/08/2024
24/10/2020	Data de Vencimento
24/01/2021	
24/04/2021	
24/07/2021	
24/08/2021	
24/09/2021	
24/10/2021	
24/11/2021	
24/12/2021	
24/01/2022	
24/02/2022	
24/03/2022	
24/04/2022	
24/05/2022	
24/06/2022	
24/07/2022	
24/08/2022	
24/09/2022	
24/10/2022	
24/11/2022	
24/12/2022	
24/01/2023	

4.4. Amortização

4.4.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, observado o prazo de carência de 12 (doze) meses contados a partir da Data de Emissão, nos percentuais e datas estipuladas na tabela abaixo (cada uma dessas datas, uma “Data de Amortização”):

Parcela de Amortização	Data da Amortização	Percentual de Amortização sobre o Valor Nominal Unitário
1ª	24/10/2019	2,0833%
2ª	24/11/2019	2,0833%
3ª	24/12/2019	2,0833%
4ª	24/01/2020	2,0833%
5ª	24/02/2020	2,0833%
6ª	24/03/2020	2,0833%
Parcela de Amortização	Data da Amortização	Percentual de Amortização sobre o saldo do Valor Nominal Unitário
7ª	24/07/2020	2,5641%
8ª	24/07/2021	2,5641%
9ª	24/08/2021	2,6316%
10ª	24/09/2021	2,7027%
11ª	24/10/2021	2,7778%
12ª	24/11/2021	2,8571%
13ª	24/12/2021	2,9412%
14ª	24/01/2022	3,0303%
15ª	24/02/2022	3,1250%
16ª	24/03/2022	3,2258%
17ª	24/04/2022	3,3333%
18ª	24/05/2022	3,4483%
19ª	24/06/2022	3,5714%
20ª	24/07/2022	3,7037%
21ª	24/08/2022	3,8462%
22ª	24/09/2022	4,0000%
23ª	24/10/2022	4,1667%
24ª	24/11/2022	4,3478%
25ª	24/12/2022	4,5455%
26ª	24/01/2023	4,7619%
27ª	24/02/2023	5,0000%
28ª	24/03/2023	5,2632%
29ª	24/04/2023	5,5556%
30ª	24/05/2023	5,8824%
31ª	24/06/2023	6,2500%
32ª	24/07/2023	6,6667%
33ª	24/08/2023	7,1429%
34ª	24/09/2023	7,6923%

35ª	24/10/2023	8,3333%
36ª	24/11/2023	9,0909%
37ª	24/12/2023	10,0000%
38ª	24/01/2024	11,1111%
39ª	24/02/2024	12,5000%
40ª	24/03/2024	14,2857%
41ª	24/04/2024	16,6667%
42ª	24/05/2024	20,0000%
43ª	24/06/2024	25,0000%
44ª	24/07/2024	33,3333%
45ª	24/08/2024	50,0000%
46ª	Data de Vencimento	100,0000%

4.5. Local de Pagamento

4.5.1. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora por meio da B3, para as Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na B3. As Debêntures que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3 terão os seus pagamentos realizados pela Emissora por meio e segundo os procedimentos adotados pelo Escriturador (“Local de Pagamento”).

4.6. Prorrogação dos Prazos

4.6.1. Caso uma determinada data de vencimento coincida com dia em que não exista expediente comercial ou bancário no Local de Pagamento, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente desta Escritura por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que a referida prorrogação de prazo somente ocorrerá caso a data de pagamento coincida com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.

4.7. Encargos Moratórios

4.7.1. Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Debenturistas, ressalvado o disposto no item 4.6.1 acima, os valores em atraso ficarão sujeitos a multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, e juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas razoavelmente incorridas para cobrança (“Encargos Moratórios”).

6.1.1. A Emissora poderá realizar, a qualquer tempo e seu exclusivo critério, a partir da Data de Integralização, oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, endereçada a todos os Debenturistas, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Debenturistas para aceitar o resgate antecipado das Debêntures de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos abaixo (“Oferta de Resgate Antecipado Facultativa”), sendo vedada a oferta facultativa de resgate antecipado parcial das Debêntures:

- (a) a Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado Facultativa por meio de comunicação ao Agente Fiduciário devendo, a seu exclusivo critério, (a) enviar correspondência à totalidade dos Debenturistas, com cópia para o Agente Fiduciário; ou (b) publicar, nos termos da Cláusula 4.11 acima, na data de envio da referida comunicação, anúncio aos Debenturistas o (“Edital de Oferta de Resgate Antecipado Facultativa”), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado Facultativa, incluindo (i) forma de manifestação dos Debenturistas que optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado Facultativa; (ii) o término do prazo de manifestação dos Debenturistas sobre a respectiva adesão à Oferta de Resgate Antecipado Facultativa; (iii) o valor do prêmio, que não poderá ser negativo, se houver, e a forma de pagamento; (iv) a data efetiva para o resgate antecipado das Debêntures, que deverá acontecer com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis após a publicação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado Facultativa; e (v) demais informações necessárias para tomada de decisão pelos Debenturistas e à operacionalização do resgate antecipado das Debêntures por meio da Oferta de Resgate Antecipado Facultativa;
- (b) após a publicação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado Facultativa, os Debenturistas que optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado Facultativa deverão se manifestar nesse sentido à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, até o encerramento do prazo a ser estabelecido no Edital de Oferta de Resgate Antecipado, findo o qual a Emissora deverá proceder à liquidação da Oferta de Resgate Antecipado Facultativa, a qual ocorrerá para todas as Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta de Resgate Antecipado Facultativa, na data indicada no Edital de Oferta de Resgate Antecipado Facultativa (“Data do Resgate Antecipado Decorrente de Oferta”);
- (c) a Emissora deverá com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado, comunicar ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3 a Data da Oferta de Resgate Antecipado Facultativa;

- (d) o valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta de Resgate Antecipado Facultativa será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização, ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate; e (ii) se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido aos Debenturistas, a exclusivo critério da Emissora, o qual não poderá ser negativo;
- (e) com relação às Debêntures (i) que estejam custodiadas eletronicamente na B3, o resgate antecipado deverá ocorrer de acordo com os procedimentos da B3, sendo que todas as etapas desse processo, tais como habilitação dos Debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, e validação da quantidade de Debêntures a ser resgatada antecipadamente serão realizadas fora do âmbito da B3; e (ii) que não estejam custodiadas eletronicamente na B3, por meio dos procedimentos do Escriturador; e
- (f) o pagamento das Debêntures resgatadas antecipadamente por meio da Oferta de Resgate Antecipado Facultativa será realizado nos termos da Cláusula 4.5. desta Escritura.

6.2. Resgate Antecipado Facultativo Total

6.2.1. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir da Data de Integralização, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (“Resgate Antecipado Facultativo”). As Debêntures resgatadas serão automaticamente canceladas.

6.2.2. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário com no mínimo 05 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo devendo, a seu exclusivo critério, (a) enviar correspondência à totalidade dos Debenturistas, com cópia para o Agente Fiduciário, ou (b) publicar, nos termos da Cláusula 4.11 acima, na data de envio da referida comunicação, anúncio aos Debenturistas (“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo”). A Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo, incluindo (i) a projeção do Valor do Resgate Antecipado Facultativo; (ii) a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo (“Data do Resgate Antecipado”); e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

6.2.3. Por ocasião do Resgate Antecipado, os Debenturistas farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo

pagamento do Resgate Antecipado Facultativo, acrescido de prêmio *flat* incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, conforme tabela adiante (“Valor do Resgate Antecipado”):

Prazo	Prêmio
Até 360 (trezentos e sessenta) dias contados da Data de Integralização, inclusive.	0,30%
De 360 (trezentos e sessenta) dias contados da Data de Integralização, exclusive, até 720 (setecentos e vinte) dias contados da Data de Integralização, inclusive.	0,25%
De 720 (setecentos e vinte) dias contados da Data de Integralização, exclusive, até a Data de Vencimento, exclusive.	0,20%

6.2.4. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total coincida com uma data de amortização das Debêntures, os prêmios previstos na cláusula 6.2.3 e 6.2.4 acima deverão ser calculados sobre o saldo do Valor Nominal Unitário após a referida amortização.

6.2.5. A Emissora deverá comunicar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo. Em relação às Debêntures (i) que estejam custodiadas eletronicamente na B3, o Resgate Antecipado Facultativo deverá ocorrer de acordo com os procedimentos da B3, sendo que todas as etapas desse processo, tais como habilitação dos Debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, e validação da quantidade de Debêntures a ser resgatada antecipadamente serão realizadas fora do âmbito da B3; e (ii) que não estejam custodiadas eletronicamente na B3, por meio dos procedimentos do Escrirador.

6.3. Amortização extraordinária facultativa

6.3.1. Não será admitida a realização de amortização extraordinária facultativa das Debêntures.

6.4.Amortização Extraordinária Obrigatória

6.4.1. A Emissora obriga-se a realizar amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, em percentual equivalente a 90% (noventa por cento) do resultado, no caso positivo, da diferença entre sua receita mensal e R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais)

(“Amortização Extraordinária Obrigatória Cash Sweep”), acrescido da Remuneração calculada pro rata temporis desde a Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória Cash Sweep (“Valor Devido de Amortização Extraordinária Obrigatória Cash Sweep”), sendo certo que o Valor Devido de Amortização Extraordinária Obrigatória Cash Sweep será pago em até 10 (dez) dias úteis subsequentes a data de verificação da receita da Emissora, que ocorrerá de forma mensal, a partir de 24 de agosto de 2020, na proporção de 50% (cinquenta por cento) do resultado em relação as Debêntures da presente emissão e 50% (cinquenta por cento) do resultado em relação as Debêntures da 2ª Emissão.

CLÁUSULA VII

VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Observado o disposto no item 7.2 abaixo, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir de imediato o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, até a data do seu efetivo pagamento, bem como dos Encargos Moratórios aplicáveis e das demais obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, na ocorrência das hipóteses descritas nos itens 7.1.1 e 7.1.2 abaixo, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis(cada uma dessas, um “Evento de Inadimplemento”):

7.1.1. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados neste item 7.1.1 acarretará o Vencimento Antecipado automático das Debêntures, independentemente de qualquer aviso extrajudicial, interpelação judicial, notificação prévia à Emissora ou consulta aos Debenturistas (“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”):

- (a) inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, nas datas previstas na Escritura de Emissão, desde que não sanado em até 02 (dois) Dias Úteis contado de seu vencimento original;
- (b) fusão, cisão, liquidação, incorporação ou qualquer forma de reestruturação societária, incluindo incorporação de ações, que resulte:(i) em mudança ou transferência, a qualquer título, do controle societário direto da Emissora; ou (ii) em redução da participação acionária da MMP na Emissora, sem a prévia anuência dos titulares das Debêntures, que representem no mínimo 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, reunidos em Assembleia Geral;

- (i) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos pela Emissora a seus acionistas, com recursos financeiros originados por receitas decorrentes do recebimento da Receita CDU, caso tais recursos não sejam direcionados ao resgate antecipado das Debêntures ou reinvestidos no curso normal dos negócios da Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão;
- (j) se durante a vigência das Debêntures, for constatado que o Imóvel, considerados individualmente, possuem restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico, paleontológico e histórico, que impactem o Empreendimento, ou que o tomador não cumpre exigências estabelecidas pelo órgão competente;
- (k) exclusão das atividades atualmente praticadas pela Emissora de seu objeto social, conforme o disposto no Estatuto Social da Emissora na data de assinatura desta Escritura de Emissão;
- (l) questionamento judicial, pela Emissora e/ou Fiadores, desta Escritura de Emissão, da Fiança e/ou dos Contratos de Garantia; e
- (m) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações.

7.1.2. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados neste item 7.1.2 acarretará o Vencimento Antecipado não automático das Debêntures, sendo que o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), nos termos do item 7.2abaixo, para deliberar sobre a não declaração de Vencimento Antecipado das Debêntures (“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático”):

- (a) inadimplemento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura ou nos Contratos de Garantia, não sanada em 10 (dez) Dias Úteis, contados do respectivo inadimplemento, caso não tenha sido estabelecido prazo específico;
- (b) fusão, cisão, liquidação, incorporação ou qualquer forma de reestruturação societária, incluindo incorporação de ações, que resulte em mudança ou transferência, a qualquer título, do controle societário indireto da MRP e/ou da Novo Mundo, sem a prévia anuência dos titulares das Debêntures, que representem no mínimo 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, reunidos em Assembleia Geral;

(p) Caso os valores transitados na Conta Vinculada de Recebíveis (conforme definido no Contrato de Cessão), somados a eventuais aplicações feitas com os recursos depositados em tal conta, em cada Período de Verificação (conforme definido no Contrato de Cessão), seja inferior à 1,50x (um inteiro e cinco décimos) do valor de amortização mensal do Valor Nominal Unitário das Debêntures referente ao mês imediatamente subsequente, observado o prazo de carência estipulado na Cláusula 4.4.1 (“Índice Financeiro”).

7.2. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento indicados no item 7.1.1 acima acarretará o vencimento antecipado imediato das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, e/ou qualquer consulta aos Debenturistas.

7.3. Na ocorrência dos demais Eventos de Inadimplemento previstos no item 7.1.2 acima, deverá ser convocada, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência do referido evento, Assembleia Geral de Debenturistas(conforme definido abaixo) para deliberar acerca da não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, observados os procedimentos de convocação previstos na Cláusula 10 abaixo.

7.3.1. Na Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definido abaixo) de que trata este item 7.3, os Debenturistas que representem, no mínimo,2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, conforme definido no subitem 10.2.2 abaixo, poderão optar por deliberar pela não decretação do vencimento antecipado das Debêntures, hipótese na qual o Agente Fiduciário não declarará o vencimento antecipado.

7.3.2. Na hipótese: (i) de não instalação da Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definido abaixo) mencionada no item 7.3 acima, em segunda convocação, por falta de *quorum*; ou (ii) de não ser aprovado o exercício da faculdade prevista no subitem 7.3.1 acima pelo *quorum* mínimo de deliberação, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos indicados no item 7.1 acima.

7.4. Observado o aqui disposto, em caso de vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a, imediatamente, resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração, até a data do efetivo pagamento, acrescido dos demais encargos eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, fora do âmbito da B3 e em até 02 (dois) Dias Úteis de sua ocorrência.

- (a.9) comunicar em até 02 (dois) Dias Úteis ao Agente Fiduciário qualquer fato que seja do seu conhecimento e que no seu entendimento possa vir a afetar negativamente e de forma relevante o cumprimento das obrigações pecuniárias relativas às Debêntures.
- (b) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com as práticas contábeis adotadas na República Federativa do Brasil, e permitir que representantes do Agente Fiduciário, respeitado o disposto na regulamentação aplicável, tenham acesso, em base razoável: (b.1) a todo e qualquer relatório do auditor independente entregue à Emissora referente às suas demonstrações financeiras; e (b.2) aos livros e aos demais registros contábeis da Emissora;
- (c) convocar, nos termos da Cláusula 10 desta Escritura, Assembleias Gerais de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, caso o Agente Fiduciário deva fazer, nos termos da presente Escritura, mas não o faça;
- (d) cumprir com todas as determinações emanadas da CVM, com o envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhes forem solicitadas pela CVM;
- (e) manter em adequado funcionamento um departamento para atender de forma eficiente aos Debenturistas, podendo utilizar, para esse fim, a estrutura e os órgãos destinados ao atendimento de seus acionistas, ou contratar, às suas expensas, instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
- (f) não alterar seus principais ramos de negócio conforme previsto em seu Estatuto Social, não realizar operações fora de seu objeto social e não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social e/ou com esta Escritura, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante os Debenturistas;
- (g) obter, observar os termos de, e praticar todos os atos necessários para manter em pleno vigor todas as autorizações, concessões, aprovações, licenças e consentimentos exigidos nos termos da legislação e regulamentação brasileiras para o exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e necessárias para permitir o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas nesta Escritura, ou para assegurar a legalidade, validade e exequibilidade dessas obrigações;

- (o) manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, bem como os contratos existentes e relevantes, em quaisquer casos necessários ao seu regular funcionamento, exceto nos casos que estejam em processo de renovação tempestiva ou que, a Emissora esteja questionando sua perda, revogação ou cancelamento nas esferas administrativa ou judicial e que devido a tal questionamento, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa;
- (p) cumprir, em todos os aspectos relevantes, todas as leis, regras e regulamentos aplicáveis aos seus negócios ou seus ativos, salvo: (a) nos casos em que, a Emissora esteja discutindo a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial e que em razão de tal questionamento tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensas; (b) por situações cobertas por processo regular de licenciamento;
- (q) observar a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente (Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981) e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente (“CONAMA”) aplicáveis, bem como a legislação relativa a saúde e segurança ocupacional, não discriminação de raça ou gênero, não utilização de mão de obra infantil, exceto na condição de menor aprendiz, e/ou em condições análogas as de escravo, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas necessárias à preservação do meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar, compensar e reparar eventuais práticas danosas ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social (“Leis Ambientais e Trabalhistas”), salvo nos casos em que a Emissora esteja discutindo a aplicabilidade da lei, regra, regulamento ou ordem nas esferas administrativa ou judicial e que em razão de tal discussão tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensas ou por situações cobertas por processo regular de licenciamento ambiental;
- (r) adotar as medidas necessárias que visem ao cumprimento das Leis Anticorrupção; implantar e, uma vez implantada, executar e observar políticas e procedimentos destinados a assegurar a observância por seus respectivos conselheiros, diretores, empregados e agentes das Leis Anticorrupção;
- (s) enquanto as Debêntures estiverem em circulação, cumprir as obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, quais sejam:

Protocolo nº 2.207.845 de 06/10/2020 às 10:18:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.205.412** em **06/10/2020** e averbado no registro nº 2.165.704 de 28/09/2018 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 427,04	R\$ 121,76	R\$ 83,32	R\$ 22,43	R\$ 29,63	R\$ 20,82	R\$ 8,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 713,95

- (i) preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
 - (ii) submeter suas demonstrações financeiras à auditoria por auditor registrado na CVM;
 - (iii) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer de auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social, exceto quando não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
 - (iv) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer de auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
 - (v) observar as disposições da Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Instrução CVM 358”), no que se refere a dever de sigilo e vedações à negociação;
 - (vi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de qualquer “Fato Relevante”, conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM 358; e
 - (vii) fornecer, inclusive ao Agente Fiduciário, sempre que assim demandada, todas as informações solicitadas pela CVM e/ou pela B3; e
 - (viii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto na alínea (iv) acima.
- (t) manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, ao seu regular funcionamento, exceto no que se referir a licenças, concessões ou aprovações;
- (u) manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal e de todas as obrigações de natureza trabalhista e previdenciária, com exceção daqueles que estejam sendo questionados na esfera judicial e em razão de tal questionamento tenham sua exigibilidade suspensa;

ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, única e exclusivamente, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão e obrigando-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, que subsidiariamente venham legislar ou regulamentar as normas trabalhistas e ambientais em vigor;

- (cc) manter válidas todas as declarações prestadas na presente Escritura durante toda a sua vigência; e
- (dd) apresentar laudo de avaliação com a evolução do Empreendimento, a fim de obter a liberação dos recursos provenientes da Emissão, conforme conclusão das etapas de construção do Empreendimento, em medição a ser realizada pela Engebanc, nos termos da Cláusula 3.5.2.

8.1.1. Os administradores da Emissora, dentro de suas competências legais e estatutárias, são responsáveis pelo cumprimento das obrigações impostas à Emissora pela Instrução CVM 476.

8.1.2. A Emissora deverá manter os documentos mencionados nos itens “iii”, “iv” e “vi” da alínea “s” da Cláusula 8.1. acima, em sua página na rede mundial de computadores, mantendo-os disponíveis pelo prazo de 3 (três) anos; e (ii) tão logo aplicável, em sistema disponibilizado pela B3, nos termos da Instrução CVM 476”.

CLÁUSULA IX

AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. Nomeação

9.1.1. A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário dos Debenturistas desta Emissão a PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, a qual, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e desta Escritura, representar perante a Emissora a comunhão dos titulares das Debêntures.

9.2. Remuneração do Agente Fiduciário

9.2.1. Será devida pela Emissora ao Agente Fiduciário a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura, uma remuneração a ser paga da seguinte forma: parcelas anuais de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), sendo a primeira devida no 5º (quinto) dia útil após a assinatura desta Escritura e as demais na mesma data dos anos subsequentes.

9.2.2. As parcelas citadas na cláusula 9.2.1 supra serão reajustadas pela variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M”) ou, na falta deste ou na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

9.2.3. As parcelas citadas nos itens acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.2.4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

9.2.5. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

9.2.6. No caso de inadimplemento no pagamento das Debêntures ou de reestruturação de suas condições após a Emissão, ou ainda, da participação em reuniões ou conferências telefônicas, bem como atendimento às solicitações extraordinárias, devidamente comprovados e emitidos diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso após aprovação, será devido ao Agente Fiduciário adicionalmente, o valor de R\$ 300,00 (trezentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais fatos, bem como à (a) a assessoria aos titulares das Debêntures, (b) comparecimento em reuniões com a Emissora e/ou com os titulares das Debêntures, (c) a implementação das consequentes decisões dos titulares das Debêntures e da Emissora, e (d) para a execução das Garantias ou das Debêntures. A remuneração adicional deverá ser paga pela Emissora ao Agente Fiduciário no prazo de até 15 (quinze) dias corridos após a entrega do relatório demonstrativo de tempo dedicado.

9.2.7. No caso de celebração de aditamentos a escritura de emissão bem como, nas horas externas ao escritório do Agente Fiduciário, devidamente comprovados e emitidos diretamente

- (j) que esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida, vinculante e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (k) que a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (l) que verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento; e
- (m) na data de assinatura da presente Escritura de Emissão, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que inexistem outras emissões de valores mobiliários públicas ou privadas, realizadas pela própria Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo econômico da Emissora em que atue como agente fiduciário, agente de notas ou agente de garantias, nos termos da Instrução CVM 583.

CLÁUSULA X

ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

Às assembleias gerais de Debenturistas (“Assembleias Gerais” ou “Assembleias Gerais de Debenturistas”, ou, individualmente, “Assembleia Geral” ou “Assembleia Geral de Debenturistas”) aplicar-se-á o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações. As Assembleias Gerais Debenturistas deverão ser realizadas de forma presencial e, caso venha a ser regulamentado pela CVM, poderão ser alternativamente realizadas por conferência telefônica, vídeo conferência ou por qualquer outro meio de comunicação.

10.1. Convocação

- 10.1.1. As Assembleias Gerais poderão ser convocadas pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação (conforme definido abaixo) ou pela CVM.
- 10.1.2. A convocação de Assembleias Gerais se dará mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes nos órgãos de imprensa habitualmente utilizados pela Emissora, acima, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura.

Protocolo nº 2.207.845 de 06/10/2020 às 10:18:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.205.412** em **06/10/2020** e averbado no registro nº 2.165.704 de 28/09/2018 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 427.04	R\$ 121.76	R\$ 83.32	R\$ 22.43	R\$ 29.63	R\$ 20.82	R\$ 8.95	R\$ 0.00	R\$ 0.00	R\$ 713.95

nome e benefício da Emissora ou dos Fiadores, investigação formal, processo administrativo ou judicial, no Brasil ou no exterior, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846/13 e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act* of 1977 e o *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicável; e

- (q) observam a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que: (a) não utilizem, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Emissora e/ou de cada Fiador estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpram as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpram a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (e) detenham todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável, com exceção àquelas que estejam em regular processo de renovação e/ou obtenção; e (f) tenham todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável.

11.2. A Emissora e os Fiadores se comprometem a notificar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, os Debenturistas e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas na presente Escritura tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA XII

DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Comunicações

12.1.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

PARK EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.

Avenida Independência, nº 3302, Quadra 172, Lote 01E, Setor Central

CEP 74.055-045, Goiânia – GO

At.: Sr. Alberto Peres

Tel.: (62) 3257-5030

E-mail: albertoperes@novomundo.com.br

Para os Fiadores:

MARTINS RIBEIRO PARTICIPAÇÕES LTDA.

Página

000074/000077

Registro Nº

2.205.412

06/10/2020

Protocolo nº 2.207.845 de 06/10/2020 às 10:18:49h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.205.412** em **06/10/2020** e averbado no registro nº 2.165.704 de 28/09/2018 neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 427,04	R\$ 121,76	R\$ 83,32	R\$ 22,43	R\$ 29,63	R\$ 20,82	R\$ 8,95	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 713,95

Av. Segunda Avenida, Quadra 1-B, Lotes 55/56, Sala 04
Condomínio Cidade Empresarial, Conjunto Cidade vera Cruz
Aparecida de Goiânia-GO
CEP: 74.934-605
At.: Sr. Alberto Peres
Tel.: (62) 3257-5030
E-mail: albertoperes@novomundo.com.br

NOVO MUNDO MÓVEIS E UTILIDADES LTDA.
Rua 3, nº 170, Quadra 61, Lote 125, nº 170, Sala 01
Goiânia-GO
CEP: 74.023-010
At.: Sr. Alberto Peres
Tel.: (62) 3257-5030
E-mail: albertoperes@novomundo.com.br

CARLOS LUCIANO MARTINS RIBEIRO
Rua dos Sombrieros, Quadra 06, Lote 07, Residencial Aldeia do Vale
Goiânia-GO
CEP: 74.680-520
At.: Sr. Alberto Peres
Tel.: (62) 3257-5030
E-mail: albertoperes@novomundo.com.br

Para o Agente Fiduciário:
PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar
CEP 04538-132, São Paulo -SP
At.: Sra. Viviane Rodrigues e Sr. Estevam Borali
Tel.: (11) 2172-2628 e (11) 2172-2613
E-mail: vrodrigues@planner.com.br; eborali@planner.com.br e fiduciario@planner.com.br

Para o Banco Liquidante e Escriturador:
BANCO BRADESCO S.A.
Cidade de Deus, s/n, Vila Yara
CEP 06029-900 – Osasco - SP
At.: Sr. Marcelo Ronaldo Poli
Tel.: (11) 3684-7911
Fax: (11) 3684-2714

