



**9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: Alfredo Cristiano Carvalho Homem

Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro

Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: novertd@9rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

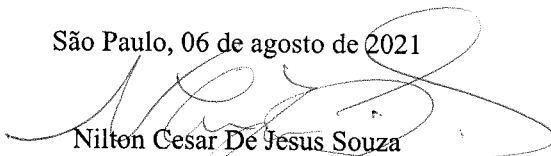
Nº 1.386.777 de 06/08/2021

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo 72 (setenta e duas) páginas, foi apresentado em 06/08/2021, o qual foi protocolado sob nº 1.390.088, tendo sido registrado eletronicamente sob nº 1.386.777 e averbado no registro nº 1.310.968 de 22/12/2017 no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 06 de agosto de 2021


Nilton Cesar De Jesus Souza
Escrevente Autorizado

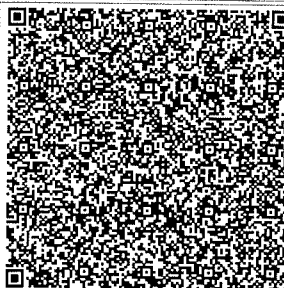
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 422,16	R\$ 120,17	R\$ 81,89	R\$ 22,52	R\$ 29,28
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 20,28	R\$ 8,84	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 705,14



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

00191463081339209



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
1137614TIFA000040788FF218



SEGUNDO ADITAMENTO E CONSOLIDAÇÃO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA S.A. "O ESTADO DE S. PAULO"

Pelo presente instrumento, como **EMISSIONA**,

(a) **S.A. "O ESTADO DE S. PAULO"**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Caetano Álvares nº 55, CEP 02598-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 61.533.949/0001-41, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35300044266, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora");

e, como **AGENTE FIDUCIÁRIO**, representando a comunhão dos titulares das debêntures da 4ª (quarta) emissão pública de debêntures da Emissora ("Debenturistas" e, individualmente, "Debenturista"),

(b) **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3.900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

e, na qualidade de **INTERVENIENTES GARANTIDORAS**,

(c) **OESP MÍDIA E TRANSPORTES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Professor Celestino Bourroul nº 100, 4º andar, CEP 02710-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.688.912/0001-23, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("OESP Mídia"); e

(d) **AGÊNCIA ESTADO S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Caetano Álvares nº 55, 6º andar, CEP 02598-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.652.961/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agência Estado");

2

1



(e) **OESP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Caetano Álvares nº 55, 6º andar, CEP 02598-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.319.417/0001-29, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("OESP Empreendimentos", em conjunto com a OESP Mídia e a Agência Estado, as "Garantidoras", sendo a Emissora, o Agente Fiduciário e os Garantidores doravante denominados em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte")

CONSIDERANDO QUE:

- (i) a Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 21 de novembro de 2017, aprovou, dentre outras matérias, os termos e condições da 4ª (quarta) emissão ("Emissão") de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e fidejussória adicional, em série única, da Emissora ("Debêntures"), nos termos do artigo 59, caput, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), as quais foram objeto de distribuição pública, com esforços restritos de colocação, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"), devidamente registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo, em 27 de dezembro de 2017, sob o nº 582.409/17-2;
- (ii) em 21 de dezembro de 2017, as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real e Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, da S.A. "O ESTADO DE S. PAULO", o qual foi registrado e arquivado na JUCESP em 08 de janeiro de 2018 sob o nº ED002377-2/000 e no 9º Oficial de Registro e Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado de São Paulo ("RTD de São Paulo") em 22 de dezembro de 2017 sob o nº 1.310.968 ("Escritura de Emissão Original")*;
- (iii) os Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 15 de setembro de 2020, aprovaram, por unanimidade, dentre outras matérias: **(a)** a alteração da forma de oneração da garantia real constituída na forma de hipoteca por alienação fiduciária; e **(b)** a celebração de

2

2

8

aditamento à Escritura de Emissão para refletir o previsto na referida assembleia ("AGD 15.09.2020");

- (iv) os Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 23 de outubro de 2020, devidamente registrada na JUCESP sob o nº 488.709/20-9 em 18 de novembro de 2020, aprovaram, por unanimidade, dentre outras matérias a autorização da alteração da Escritura de Emissão, para deixar claro que a liberação das Hipotecas estão condicionadas ao efetivo registro da Alienação Fiduciária ("AGD 23.10.2020");
- (v) em 23 de outubro de 2020 as Partes celebram o Primeiro Aditamento e Consolidação a Escritura de Emissão, o qual foi registrado e arquivado na JUCESP em 25 de novembro de 2020, sob o nº ED002377-2/001 e no RTD de São Paulo em 04 de dezembro de 2020 sob o nº 1.375.673 ("Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão" e, em conjunto com a "Escritura de Emissão Original", "Escritura de Emissão");
- (vi) em 4 de dezembro de 2020, observado o disposto na Cláusula 4.16.2 da Escritura de Emissão, bem como na AGD 15.09.2020 e na AGD 23.10.2020, o Agente Fiduciário celebrou o "*Termo de Liberação de Hipoteca*" referente a liberação das Hipotecas (conforme definido na Escritura de Emissão);
- (vii) em 4 de dezembro de 2020, as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças*", o qual foi registrado no 8º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo em 15 de dezembro de 2020, por meio do qual foi constituída a garantia real na forma de alienação fiduciária sob os Imóveis objeto das matrículas nº 70.913, nº 62.990 e nº 62.991 ("Alienação Fiduciária"), em substituição a hipoteca constituída originariamente;
- (viii) em 11 de dezembro de 2020, foi lavrada no livro nº 1193, entre as páginas 217/233, perante o Oficial de Registro Civil de Pessoas Naturas e Tabelião de Notas do 30º Subdistrito Ibirapuera da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, a "*Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel*" dos "Imóveis Tamboré", por meio do qual, a OESP Empreendimentos formalizou a venda de todos os terrenos de sua propriedade situados em Tamboré tendo recebido o valor bruto de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Venda dos Imóveis Tamboré");

2

3

Handwritten signatures and marks at the bottom right of the page.

- (ix) em 28 de dezembro de 2020, em razão da Venda dos Imóveis Tamboré, foi realizada a Amortização Extraordinária Obrigatória – Venda dos Imóveis Tamboré no valor de R\$15.104.004,74 (quinze milhões, cento e quatro mil e quatro reais e setenta e quatro centavos), correspondente a 1/3 (um terço) do montante oriundo da venda dos Imóveis Tamboré, observado o disposto na Cláusula 4.12.2.1 (a) da Escritura de Emissão ("Amortização Extraordinária Obrigatória – Venda dos Imóveis Tamboré");
- (x) em 30 de abril de 2021, foi apurado Caixa Excedente nas demonstrações financeiras consolidadas anuais auditadas do Grupo Econômico do exercício fiscal encerrado em 31 de dezembro de 2020, razão pela qual a Emissora realizou evento de Amortização Extraordinária Obrigatória - Cash Sweep, nos termos do disposto na Cláusula 4.12.3 da Escritura de Emissão, no valor de R\$4.376.143,32 (quatro milhões, trezentos e setenta e seis mil, cento e quarenta e três reais e trinta e dois centavos), de modo que nos termos da Cláusula 4.8.1.1 da Escritura de Emissão, as Partes concordam em aditar a Escritura de Emissão com o intuito de alterar os percentuais de amortização periódicas ("Amortização Extraordinária Abril/21");
- (xi) as Partes desejam aditar a Escritura de Emissão para refletir a constituição da garantia real na forma de Alienação Fiduciária, bem como as alterações pertinentes em razão dos eventos de amortização.

RESOLVEM as Partes, por meio deste instrumento e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Segundo Aditamento e Consolidação ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real e Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, da S.A. "O Estado de S. Paulo"*" ("Segundo Aditamento"), que será regido pelas cláusulas e condições abaixo.

CLÁUSULA PRIMEIRA – AUTORIZAÇÃO

1.1. O presente Segundo Aditamento é celebrado de acordo com: **(i)** a autorização prevista no item 5.(II) da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 21 de novembro de 2017 ("AGE Emissora"), a qual foi devidamente registrada na JUCESP em 27 de dezembro de 2017, sob o nº 582.409/17-2; **(ii)** a autorização prevista no item 5.(II) da Assembleia Geral Extraordinária da OESP Mídia, realizada em 21 de novembro de 2017 ("AGE OESP Mídia") a qual foi devidamente registrada na JUCESP em 27 de dezembro de 2017 sob o nº 582.180/17-0; **(iii)** a autorização prevista no item 5.(II) da Assembleia



Geral Extraordinária da Agência Estado, realizada em 21 de novembro de 2017 ("AGE Agência Estado"), a qual foi devidamente registrada na JUCESP em 27 de dezembro de 2017 sob o nº 582.181/17-3; e **(iv)** a autorização prevista no item 5.(II) da Assembleia Geral Extraordinária da OESP Empreendimentos, realizada em 21 de novembro de 2017 ("AGE OESP Empreendimentos"), a qual foi devidamente registrada na JUCESP em 27 de dezembro de 2017 sob o nº 577.978/17-2.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA AVERBAÇÃO E DO REGISTRO

2.1. O presente Segundo Aditamento será devidamente arquivado na JUCESP, em conjunto com a Escritura de Emissão de acordo com o inciso II e com o parágrafo 3º, ambos do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações e, observado o disposto no artigo 6º da Lei nº 14.030, conforme previsto na Cláusula 2.3 da Escritura de Emissão, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados da data de sua assinatura.

2.2. O presente Segundo Aditamento será averbado no RTD de São Paulo, na forma prevista na Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada e demais dispositivos legais aplicáveis, em até 10 (dez) dias a contar da data de sua assinatura.

2.2.1. A Emissora se obriga a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) dias contados da respectiva inscrição na JUCESP e da averbação no RTD de São Paulo, uma via original do presente Segundo Aditamento, nos termos do item (x)(a) da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES

3.1. Em razão da constituição da Alienação Fiduciária mencionada no "Considerando (vii)" deste Aditamento, as Partes decidem alterar a redação da Cláusula 2.2, do item (xvi) da Cláusula 4.13.1, da Cláusula 4.16.2 e seguintes, dos itens (viii)e (xii)(a) da Cláusula 5.1, do item (b) da Cláusula 5.2, do item (k) da Cláusula 6.5, do item (d) da Cláusula 8.1, dos itens (c), (d), (e) e (k) da Cláusula 8.2 da Escritura de Emissão, a fim de excluir toda e qualquer menção às Hipotecas, bem como consequentemente, renumerar, conforme aplicável, todos os demais itens e cláusulas da Escritura de Emissão. Nesse sentido, a Cláusula 2.2, o item (xvi) da Cláusula 4.13.1, a Cláusula 4.16.2, os itens (viii)(a) e (xii)(a) da Cláusula 5.1, o item (b) da Cláusula 5.2, o item (k) da Cláusula 6.5, o item (d) da Cláusula 8.1, os itens (c), (d), (e) e (k) da Cláusula 8.2 da Escritura de Emissão passarão a vigorar com a seguinte redação:

4

"2.2. Arquivamento na Junta Comercial do Estado de São Paulo e Publicações das Atas: A ata da AGE Emissora, ata da AGE OESP Mídia, ata da AGE Agencia Estado e ata da AGE OESP Empreendimentos que deliberou a Emissão e/ou a Fiança e/ou a Alienação Fiduciária, foram arquivadas na JUCESP e foram publicadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "O Estado de S. Paulo", nos termos do artigo 62, inciso I e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações. "

"4.13.1. Observado o disposto nos itens 4.13.2 e 4.13.3 abaixo, o Agente Fiduciário poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão e exigir o imediato pagamento pela Emissora do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Liquidação ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme seja o caso, até a data do seu efetivo pagamento, na ocorrência das seguintes hipóteses (cada uma, uma "Hipótese de Vencimento Antecipado"):

(...)

(xvi) descumprimento de quaisquer obrigações estabelecidas no instrumento de Alienação Fiduciária (conforme definido abaixo) durante todo o prazo da Emissão;"

"4.16.2. Alienação Fiduciária de Imóveis

4.16.2.1. A OESP Empreendimentos constituiu alienação fiduciária em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, em garantia do integral pagamento do Valor Garantido, sobre os imóveis de sua propriedade (i) na Avenida Engenheiro Caetano Álvares nº 55, Bairro do Limão, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula nº 70.913 ("Imóvel 70.913") ; (ii) na Avenida Professor Celestino Bourroul nº 100, Bairro do Limão, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula nº 62.990 ("Imóvel 62.990") ; e (iii) na Avenida Engenheiro Caetano Álvares nº 55, Bairro do Limão, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula nº 62.991 ("Imóvel 62.991", em conjunto com o Imóvel 70.913 e o Imóvel 62.990, os "Imóveis"), nos termos Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças, celebrada em 4 de

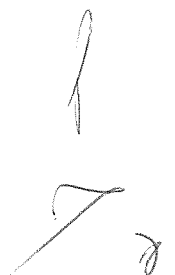
dezembro de 2020 ("Alienação Fiduciária de Imóveis" e, em conjunto com a Fiança, as "Garantias").

4.16.2.2. O valor de mercado do Imóvel 70.913, conforme laudo de avaliação datado de 10 de julho de 2020, é de R\$26.110.000,00 (vinte e seis milhões, cento e dez mil reais) ("Valor de Mercado Imóvel 70.913"), o valor de mercado do Imóvel 62.990, conforme laudo de avaliação datado de 10 de julho de 2020, é de R\$103.365.000,00 (cento e três milhões, trezentos e sessenta e cinco mil reais) ("Valor de Mercado Imóvel 62.990") e o valor de mercado do Imóvel 62.991, conforme laudo de avaliação datado de 10 de julho de 2020, é de R\$29.465.000,00 (vinte e nove milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil reais) ("Valor de Mercado Imóvel 62.991" e, em conjunto com o Valor de Mercado Imóvel 70.913 e o Valor de Mercado Imóvel 62.990, o "Valor Total de Mercado dos Imóveis"), a serem comprovados por laudo de avaliação emitido por empresa autorizada pelo Agente Fiduciário ("Laudo de Avaliação"). Nesse sentido, o Valor Total de Mercado dos Imóveis, conforme laudo de avaliação datado de 10 de julho de 2020, é de R\$158.940.000,00 (cento e cinquenta e oito milhões novecentos e quarenta mil reais) e valor de venda forçada de R\$111.260.000,00 (cento e onze milhões duzentos e sessenta mil reais).

4.16.2.3. Caberá ao Agente Fiduciário realizar a verificação do valor dos terrenos e/ou dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis com base no Laudo de Avaliação apresentado e nas certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública da localidade onde se situe os Imóveis, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 17"). Para efeito da verificação ora descrita, a Emissora deverá apresentar ao Agente Fiduciário, a cada 2 (dois) anos, a partir da celebração do contrato de Alienação Fiduciária, e até a Data de Vencimento, laudos de avaliação dos terrenos e/ou imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, elaborados por empresa independente especializada, os quais deverão ser considerados válidos para todos os efeitos desta Escritura de Emissão."

"5.1. Sem prejuízo de outras obrigações expressamente estabelecidas na legislação aplicável, a Emissora está adicionalmente obrigada a:

(a) Fornecer ao Agente Fiduciário:



(...)

(viii) em até 5 (cinco) Dias Úteis após seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial recebida pela Emissora e/ou quaisquer das Garantidoras que possa resultar em efeito relevante adverso aos negócios, à situação financeira e ao resultado das operações da Emissora e/ou quaisquer das Garantidoras, ou ainda ao cumprimento das obrigações previstas na presente Escritura de Emissão e/ou no instrumento de Alienação Fiduciária, conforme o caso;

(...)

(xii) a cada 2 (dois) anos, a partir da Data de Emissão e até a Data de Vencimento, laudos de avaliação dos terrenos e/ou imóveis objeto da Alienação Fiduciária, elaborados por empresa independente especializada com notório conhecimento em avaliação de terrenos e imóveis, nos termos do item 4.16.2.2. acima."

"5.2. As despesas a que se refere a alínea (r) do item 5.1 acima compreenderão, entre outras, as seguintes:

(...)

(b) extração de certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Varas do Trabalho, Varas da Justiça Federal e da Procuradoria da Fazenda Pública do foro da sede da Emissora e também da localidade onde se situam os imóveis objeto da Alienação Fiduciária, caso tenham sido previamente solicitadas a Emissora e não entregues dentro de 15 (quinze) dias corridos;"

"6.5. Além de outros previstos em lei, em ato normativo da CVM ou nesta Escritura de Emissão, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

(...)

(k) solicitar, quando julgar necessário ao fiel desempenho de suas funções, certidões que estejam dentro do prazo de vigência dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Varas do Trabalho, da Procuradoria da Fazenda Pública do foro da sede da Emissora, bem como das demais comarcas em que a Emissora exerça suas atividades, e, também,

2

8

das localidades onde se situam os imóveis objeto da Alienação Fiduciária, conforme o caso, as quais deverão ser apresentadas em até 20 (vinte) dias corridos da data de solicitação;"

"8.1. A Emissora neste ato declara que:

(...)

(d) o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão ou no instrumento de Alienação Fiduciária, conforme o caso, que não infringem ou contrariam (i) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora (e/ou suas controladoras, suas controladas e suas coligadas, diretas ou indiretas) seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes na presente data, ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora (e/ou suas controladoras, suas controladas e suas coligadas, diretas ou indiretas) ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (iii) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora (e/ou suas controladoras, suas controladas e suas coligadas, diretas ou indiretas) ou quaisquer de seus bens e propriedades;"

"8.2. As Garantidoras declaram e garantem ao Agente Fiduciário, na data da assinatura desta Escritura de Emissão, que:

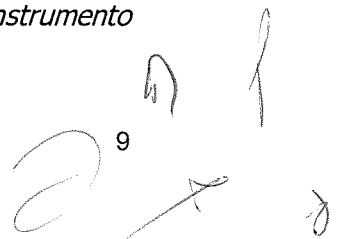
(...)

(c) a celebração da presente Escritura de Emissão, bem como a constituição da Alienação Fiduciária e a outorga da Fiança foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes e não infringem (i) seu contrato social ou estatuto social, conforme aplicável; ou (ii) qualquer lei ou instrumento que as vincule ou afete;

(d) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pelas Garantidoras de suas obrigações nos termos da presente Escritura de Emissão ou do instrumento

←

9



de Alienação Fiduciária, conforme o caso, e da Fiança, conforme o caso, ou para a realização da Emissão exceto pelo registro da presente Escritura de Emissão na JUCESP e no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente e o registro das Debêntures junto ao MDA e ao CETIP21, as quais estarão em pleno vigor e efeito na Data de Liquidação;

(e) a celebração da presente Escritura de Emissão, bem como a constituição da Alienação Fiduciária e a outorga da Fiança, não infringem qualquer contrato ou instrumento dos quais as Garantidoras sejam parte, nem irá resultar em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em quaisquer desses contratos ou instrumentos; (ii) criação de qualquer ônus ou gravames sobre qualquer ativo ou bem das Garantidoras, exceto por aqueles já existentes na presente data; e (iii) na rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos;"

(...)

(k) não têm qualquer ligação com o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções com relação à Alienação Fiduciária e à outorga da Fiança;"

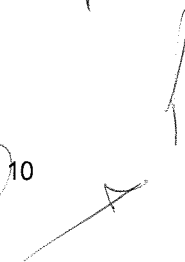
3.1.1. Em razão da alteração prevista na Cláusula 3.1. deste Segundo Aditamento, as Partes concordam com a exclusão da Cláusula 4.16.2.2 da Escritura de Emissão, e, consequentemente, com a renumeração, conforme aplicável, de todas as demais cláusulas da Escritura de Emissão.

3.2. Em razão da Venda dos Imóveis Tamboré e da Amortização Extraordinária Obrigatória – Venda dos Imóveis Tamboré, as Partes concordam com a exclusão da Cláusula 4.12.2.1 da Escritura de Emissão, bem como com a exclusão de toda e qualquer menção a Venda dos Imóveis Tamboré e a Amortização Extraordinária Obrigatória – Venda dos Imóveis Tamboré e, consequentemente, com a renumeração, conforme aplicável, de todos os demais itens e cláusulas da Escritura de Emissão.

3.3. Em razão da revogação da Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada ("Instrução CVM 583"), as Partes concordam em alterar toda e qualquer menção a Instrução CVM 583 para a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.



10



3.4. Em razão da Amortização Extraordinária Obrigatória – Venda dos Imóveis Tamboré e da Amortização Extraordinária Abril/21, as Partes concordam em alterar o percentual de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures previsto na Cláusula 4.8 da Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 4.8.1.1 da Escritura de Emissão. Nesse sentido, a Cláusula 4.8 da Escritura de Emissão passará a vigorar com a seguinte redação:

"4.8. Amortização Periódica do Principal

4.8.1. O Valor Nominal Unitário das debêntures será amortizado conforme as datas e os percentuais dispostos na tabela abaixo:

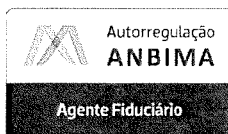
<i>Datas de Amortização</i>	<i>Percentual do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser Amortizado</i>
<i>08 de junho de 2019</i>	<i>14,2857%</i>
<i>08 de dezembro de 2019</i>	<i>14,2857%</i>
<i>20 de dezembro de 2020</i>	<i>3,5715%</i>
<i>20 de junho de 2021</i>	<i>2,1492%</i>
<i>20 de dezembro de 2021</i>	<i>2,1492%</i>
<i>20 de junho de 2022</i>	<i>7,5219%</i>
<i>20 de dezembro de 2022</i>	<i>7,5219%</i>
<i>20 de junho de 2023</i>	<i>10,7455%</i>
<i>20 de dezembro de 2023</i>	<i>10,7455%</i>

**Em 28 de Dezembro de 2020 e em 30 de abril de 2021, ocorreram eventos Amortização Extraordinária Obrigatória - Venda dos Imóveis Tamboré e Amortização Extraordinária Obrigatória - Cash Sweep, com os percentuais de 21,6412% e 5,3827%, respectivamente, do Valor Nominal Unitário das Debêntures."*

CLÁUSULA QUARTA – DA RATIFICAÇÃO E DA CONSOLIDAÇÃO DA ESCRITURA DE EMISSÃO

4

11



4.1. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições estabelecidas na Escritura de Emissão que não foram expressamente alteradas pelo presente Segundo Aditamento, permanecendo válidas, vigentes e inalteradas.

4.2. Todos os termos utilizados em maiúsculo no presente Segundo Aditamento terão o mesmo significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão, a menos que tenham sido definidos de forma diversa no presente Segundo Aditamento.

4.3. Em decorrência das alterações previstas neste Segundo Aditamento, bem como em decorrência de outros ajustes na forma da legislação e regulamentação em vigor aplicáveis, as Partes decidem que a Escritura de Emissão passará a vigorar, de forma consolidada, nos termos do Anexo I deste Segundo Aditamento, cujo inteiro teor as Partes declaram ter pleno conhecimento e concordar.

CLÁUSULA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. As alterações feitas na Escritura de Emissão por meio deste Segundo Aditamento não implicam em novação.

5.2. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Segundo Aditamento. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a qualquer uma das Partes prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora neste Segundo Aditamento ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

5.3. As Partes, neste ato, declaram que todas as obrigações assumidas na Escritura de Emissão se aplicam a este Segundo Aditamento, como se aqui estivessem transcritas.

5.4. As Partes, de boa-fé, desde já reconhecem que este Segundo Aditamento é parte da Escritura de Emissão, não devendo ser, em hipótese alguma, analisado ou interpretado individualmente.

5.5. As Partes celebram este Segundo Aditamento em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores, a qualquer título.



5.6. Caso qualquer das disposições deste Segundo Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

5.7. Este Segundo Aditamento constitui título executivo extrajudicial, nos termos dos incisos I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), e as obrigações assumidas nos termos deste Segundo Aditamento estão sujeitas à execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.

CLÁUSULA SEXTA – DA LEI APLICÁVEL E DO FORO

6.1. O presente Segundo Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil. Fica eleito, como foro competente para dirimir qualquer controvérsia oriunda deste Segundo Aditamento, o foro da comarca da capital de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que possa ser.

POR ESTAREM CERTOS E AJUSTADOS, as Partes firmam o presente Segundo Aditamento, em 6 (seis) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas que também o assinam.

São Paulo, 30 de julho de 2021.

(As assinaturas seguem nas próximas páginas)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)

h

L

1
13
8



(Página de assinaturas 1/3 do Segundo Aditamento e Consolidação ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real e Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação da S.A. "O Estado de S. Paulo")

S.A. "O ESTADO DE S. PAULO"

Nome: Mariana Uemura Sampaio
Cargo: Procuradora

Nome: Fernando Batista de Barros Junior
Cargo: Diretor Financeiro

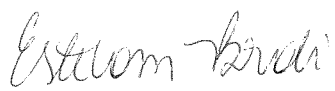
4)

L



(Página de assinaturas 2/3 do Segundo Aditamento e Consolidação ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real e Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação da S.A. "O Estado de S. Paulo")

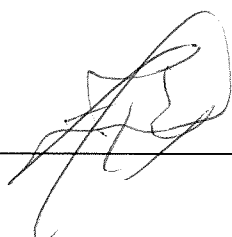
PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Nome:

Cargo:

Estevam Borali
Procurador



Nome:

Cargo:

Zelia Pereira de Souza
Procuradora




 15




(Página de assinaturas 3/3 do Segundo Aditamento e Consolidação ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real e Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação da S.A. "O Estado de S. Paulo")

Mariana Uemura Sampaio

Fernando Batista de Barros Junior

OESP MÍDIA E TRANSPORTES S.A.

Nome: Mariana Uemura Sampaio
Cargo: Procuradora

Nome: Fernando Batista de Barros Junior
Cargo: Diretor Financeiro

Mariana Uemura Sampaio

Fernando Batista de Barros Junior

AGÊNCIA ESTADO S.A.

Nome: Mariana Uemura Sampaio
Cargo: Procuradora

Nome: Fernando Batista de Barros Junior
Cargo: Diretor Financeiro

Mariana Uemura Sampaio

Fernando Crissiuma Mesquita

OESP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome: Mariana Uemura Sampaio
Cargo: Procuradora

Nome: Fernando Crissiuma Mesquita
Cargo: Diretor Financeiro

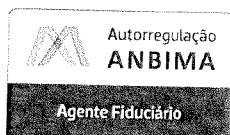
TESTEMUNHAS:

Crustino Oliveira de Jesus

Nome: Crustino Oliveira de Jesus
CPF: 330.134.098-69
RG: 42.760.420-3

Bruno de Almeida Medeiros

Nome: Bruno de Almeida Medeiros
CPF: 454.171.888-08
RG: 38.909.943-0



ANEXO I AO SEGUNDO ADITAMENTO E CONSOLIDAÇÃO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA S.A. "O ESTADO DE S. PAULO"

(restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

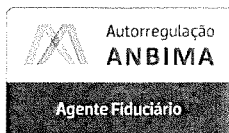
h

n

2

17

f
r
7



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA S.A. "O ESTADO DE S. PAULO"

Pelo presente instrumento particular, como **EMISSORA**,

(a) **S.A. "O ESTADO DE S. PAULO"**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Caetano Álvares nº 55, CEP 02598-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 61.533.949/0001-41, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35300044266, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora");

e, como **AGENTE FIDUCIÁRIO**, representando a comunhão dos titulares das debêntures da 4ª (quarta) emissão pública de debêntures da Emissora ("Debenturistas" e, individualmente, "Debenturista"),

(b) **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3.900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

e, na qualidade de **INTERVENIENTES GARANTIDORAS**,

(c) **OESP MÍDIA E TRANSPORTES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Professor Celestino Bourroul nº 100, 4º andar, CEP 02710-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.688.912/0001-23, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("OESP Mídia"); e

(d) **AGÊNCIA ESTADO S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Caetano Álvares nº 55, 6º andar, CEP 02598-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.652.961/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agência Estado");



(e) **OESP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Caetano Álvares nº 55, 6º andar, CEP 02598-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.319.417/0001-29, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("OESP Empreendimentos", em conjunto com a OESP Mídia e a Agência Estado, as "Garantidoras");

RESOLVEM as Partes por esta e na melhor forma de direito firmar o presente "Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real e Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, da S.A. "O ESTADO DE S. PAULO" (respectivamente, "Escritura de Emissão", "Emissão" e "Debêntures"), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

Cláusula Primeira – DA AUTORIZAÇÃO

1.1. A presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a autorização da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 21 de novembro de 2017 ("AGE Emissora") na qual foram deliberadas as condições da Emissão, conforme disposto no artigo 59, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

1.2. A prestação da Fiança (conforme abaixo definida) pela OESP Mídia, pela Agência Estado e pela OESP Empreendimentos nos termos desta Escritura de Emissão foi autorizada, respectivamente, pela: (i) Assembleia Geral Extraordinária da OESP Mídia, realizada em 21 de novembro de 2017, nos termos e sob a forma estabelecida no Estatuto Social da OESP Mídia ("AGE OESP Mídia"); (ii) Assembleia Geral Extraordinária da Agência Estado, realizada em 21 de novembro de 2017, nos termos e sob a forma estabelecida no Estatuto Social da Agência Estado ("AGE Agência Estado"); (iii) Assembleia Geral Extraordinária da OESP Empreendimentos, realizada em 21 de novembro de 2017, nos termos e sob a forma estabelecida no Estatuto Social da OESP Empreendimentos ("AGE OESP Empreendimentos") e, em conjunto com as atas da AGE OESP Mídia, da AGE Agência Estado, as "AGEs Fiadoras").

1.3. As aprovações societárias mencionadas nesta Cláusula Primeira serão devidamente registradas na JUCESP.

Cláusula Segunda – DOS REQUISITOS

A emissão das Debêntures será feita com observância dos seguintes requisitos:

19



2.1. Dispensa de Registro na Comissão de Valores Mobiliários e na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais

2.1.1. A distribuição pública das Debêntures desta Emissão será realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, automaticamente dispensada do registro de distribuição perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Oferta Restrita").

2.1.2. Por se tratar de distribuição pública, com esforços restritos, a Oferta Restrita poderá vir a ser registrada na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), nos termos do artigo 1º, parágrafo 2º, do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários", atualmente em vigor, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA, sendo tal registro condicionado à expedição, até a data da comunicação de encerramento de que trata o artigo 8º da Instrução CVM 476 pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido) à CVM, de diretrizes específicas nesse sentido pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA, nos termos do artigo 9º, parágrafo 1º, do referido código.

2.2. Arquivamento na Junta Comercial do Estado de São Paulo e Publicações das Atas

A ata da AGE Emissora, ata da AGE OESP Mídia, ata da AGE Agencia Estado e ata da AGE OESP Empreendimentos que deliberou a Emissão e/ou a Fiança e/ou a Alienação Fiduciária, foram arquivadas na JUCESP e foram publicadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "O Estado de S. Paulo", nos termos do artigo 62, inciso I e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

2.3. Registro na JUCESP

A Escritura de Emissão e eventuais aditamentos serão protocolados na JUCESP, de acordo com o inciso II e com o parágrafo 3º, ambos do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data da sua assinatura.

2.4. Registro em Cartório de Registro de Títulos e Documentos

Em virtude da Fiança a que se refere o item 4.16.1 desta Escritura de Emissão, a ser prestada pelas Garantidoras em benefício dos Debenturistas, a presente Escritura de

20



Emissão e seus eventuais aditamentos serão registrados no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na forma prevista na Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973 e demais dispositivos legais aplicáveis, em até 10 (dez) dias a contar da assinatura da presente Escritura de Emissão ou de seus eventuais aditamentos. Uma via original da presente Escritura de Emissão e de seus eventuais aditamentos, devidamente registrada na JUCESP e no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos, deverá ser entregue ao Agente Fiduciário em até 15 (quinze) dias a contar da sua assinatura.

2.5. Depósito para Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira

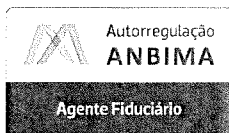
2.5.1 As Debêntures serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"); (ii) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - Segmento CETIP UTM ("B3") sendo a distribuição e as negociações liquidadas e as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3.

2.5.2. Não obstante o descrito no item 2.5.1 acima, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados conforme definido no artigo 9º-B da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Instrução CVM 539"), depois de decorridos 90 (noventa) dias corridos contados de cada subscrição ou aquisição por Investidores Profissionais (conforme abaixo definido), conforme definido no artigo 9º-A da Instrução CVM 539 e conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, considerando que a Emissora esteja em dia com as obrigações definidas no artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação das Debêntures deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Cláusula Terceira – DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social

A Emissora tem por objeto social a (i) publicação, edição, impressão do jornal "O Estado de S. Paulo", bem como publicação, edição e impressão, por conta própria ou de terceiros, de outros jornais, revistas, livros, periódicos, folhetos e material publicitário de natureza editorial, noticiosa, técnica, política, científica, literária, didática, recreativa, esportiva, artística ou comercial; (ii) edição, comercialização, marketing, publicação e transmissão de jornais e informações de qualquer natureza, por meio eletrônicos; (iii) exploração da indústria gráfica em todas as suas modalidades; (iv) comércio, importação, exportação e



distribuição de jornais, revistas, periódicos e livros e quaisquer outros produtos editoriais ou gráficos; (v) comercialização, por meios eletrônicos, de produtos e serviços de qualquer natureza; (vi) agenciamento, compra e venda de serviços editoriais e gráficos, inclusive noticiário, fotografias, clichês e ilustrações; (vii) indústria, comércio, importação e exportação, comissão, consignação e representação de: (a) papel de imprensa; e (b) equipamentos, máquinas, ferramentas, componentes, peças, matérias primas e insumos necessários à indústria gráfica e à fabricação e venda dos produtos da Emissora ou de terceiros; (viii) agricultura, silvicultura e florestamento; (ix) elaboração, produção, execução, venda, distribuição, licenciamento, cessão, divulgação, veiculação e transmissão de obras audiovisuais protegidas pela lei de direitos autorais, sejam sonorizadas ou não, tais como, obras cinematográficas, documentários, matérias jornalísticas informativas, noticiosas, opinativas, literárias, artísticas e culturais, próprias ou de terceiros; (x) prestação de serviço, assistência técnica, manutenção, instalação, desenvolvimento e projetos relacionados às atividades acima mencionadas; (xi) participação na qualidade de sócia ou acionista em outras empresas; e (xii) organização de eventos, congressos, convenções, palestras e conferências.

3.2. Número de Séries

A Emissão será realizada em série única.

3.3. Valor Total da Emissão

O valor total da Emissão será de R\$69.600.000,00 (sessenta e nove milhões e seiscentos mil reais) na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão").

3.4. Quantidade de Debêntures

Serão emitidas 6.960 (seis mil, novecentas e sessenta) Debêntures.

3.5. Destinação de Recursos

Os recursos obtidos por meio da Emissão serão destinados ao pagamento antecipado integral da totalidade das debêntures da 3ª (terceira) emissão da Emissora e ao reforço do seu capital de giro.

3.6. Número da Emissão

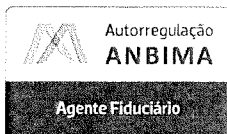
Esta Escritura de Emissão representa a 4ª (quarta) emissão pública de debêntures da Emissora.

h

22

22

h



3.7. Banco Liquidante e Escriturador

A instituição prestadora de serviços de banco liquidante e escriturador será o Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus s/nº, Vila Yara, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12 ("Banco Liquidante" e "Escriturador", cuja definição inclui qualquer outra instituição que venha a suceder o Banco Liquidante e Escriturador na prestação dos serviços relativos às Debêntures).

3.8. Imunidade de Debenturistas

Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Liquidante, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis antes da data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus rendimentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

Cláusula Quarta – DAS CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Colocação e Plano de Distribuição

4.1.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, sob regime de garantia firme de subscrição para a totalidade das Debêntures, não solidário, com a intermediação do Banco Bradesco BBI S.A., na qualidade de coordenador líder da Emissão ("Coordenador Líder"), em conjunto com o Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA") e com o Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander" e, em conjunto com o Coordenador Líder e com o Itaú BBA, "Coordenadores").

4.1.2. O plano de distribuição seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476 ("Plano de Distribuição"). Para tanto, os Coordenadores poderão acessar, conjuntamente, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo possível a subscrição ou aquisição das Debêntures por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, em conformidade com o artigo 3º da Instrução CVM 476.

4.1.2.1. Consideram-se "Investidores Profissionais" aqueles definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM 539, observado o disposto na Instrução CVM 476 e na presente Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando a: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos

←

23



financeiros em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes.

4.1.3. As partes comprometem-se a não realizar a busca de investidores através de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM 476.

4.1.4. O volume da Emissão não poderá ser aumentado em nenhuma hipótese.

4.1.5. Os Investidores Profissionais assinarão declaração atestando (i) que efetuaram sua própria análise com relação à capacidade de pagamento da Emissora; (ii) sua condição de Investidor Profissional, de acordo com o Anexo 9-A da Instrução CVM 539; e (iii) estar cientes, entre outras coisas, de que: (a) a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM, e que poderá vir a ser registrada na ANBIMA apenas para fins de informação de base de dados, nos termos do item 2.1.2 acima, desde que expedidas diretrizes específicas pela ANBIMA até a data da comunicação de encerramento de que trata o artigo 8º da Instrução CVM 476; e (b) as Debêntures estão sujeitas a restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável e nesta Escritura de Emissão, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa a todos os termos e condições desta Escritura de Emissão.

4.1.6. A Emissora obriga-se a: (i) não contatar ou fornecer informações acerca da Emissão e/ou da Oferta Restrita a qualquer Investidor Profissional, exceto se previamente acordado com os Coordenadores; e (ii) informar aos Coordenadores, até o Dia Útil imediatamente subsequente, a ocorrência de contato que receba de potenciais Investidores Profissionais que venham a manifestar seu interesse na Oferta Restrita, comprometendo-se desde já a não tomar qualquer providência em relação aos referidos potenciais Investidores Profissionais nesse período.

4.1.7. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelos Coordenadores aos Investidores Profissionais interessados em adquirir Debêntures no âmbito da Oferta Restrita, bem como não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos, independentemente de ordem cronológica.



4.1.8. Não haverá preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas ou controladores diretos ou indiretos da Emissora.

4.1.9. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez para as Debêntures. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Debêntures no mercado secundário.

4.2. Data de Emissão das Debêntures

Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 08 de dezembro de 2017 ("Data de Emissão").

4.3. Valor Nominal Unitário das Debêntures

4.3.1. O valor nominal unitário das Debêntures ("Valor Nominal Unitário"), na Data de Emissão, será de R\$10.000,00 (dez mil reais).

4.3.2. O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será corrigido ou atualizado por qualquer índice.

4.4. Forma, Conversibilidade e Comprovação da Titularidade das Debêntures

4.4.1. As Debêntures serão emitidas na forma nominativa e escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados e não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora.

4.4.2. Não serão emitidos certificados representativos das Debêntures. Para todos os fins e efeitos, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato das Debêntures emitido pelo Escriturador. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade para as Debêntures custodiadas na B3 o extrato em nome dos titulares das Debêntures expedido pela B3.

4.5. Espécie

4.5.1. As Debêntures serão da espécie com garantia real e contarão com garantia fidejussória adicional, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações e conforme item 4.16 abaixo.

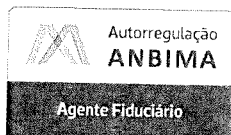
4.6. Preço e Forma de Subscrição e Integralização

4.6.1. As Debêntures serão subscritas pelo seu Valor Nominal Unitário na primeira subscrição e integralização das Debêntures ("Data de Liquidação"). Caso ocorra a

~

25

Handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page.



integralização das Debêntures em mais de uma data, o preço de subscrição para as Debêntures que foram integralizadas após a primeira Data de Liquidação será o Valor Nominal acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Liquidação das Debêntures até a data da sua efetiva integralização, observado o item 4.9. abaixo.

4.6.2. As Debêntures serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3.

4.7. Prazo de Vigência e Data de Vencimento

As Debêntures terão prazo de vigência de 72 (setenta e dois) meses e 12 (doze) dias e vencerão em 20 de dezembro de 2023 ("Data de Vencimento"), ou na data do Resgate Antecipado Facultativo Total ou Resgate Antecipado Obrigatório Total ou na ocorrência de uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

4.8. Amortização Periódica do Principal

4.8.1. O Valor Nominal Unitário das debêntures será amortizado conforme as datas e os percentuais dispostos na tabela abaixo:

Datas de Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser Amortizado
08 de junho de 2019	14,2857%
08 de dezembro de 2019	14,2857%
20 de dezembro de 2020	3,5715%
20 de junho de 2021	2,1492%
20 de dezembro de 2021	2,1492%
20 de junho de 2022	7,5219%
20 de dezembro de 2022	7,5219%
20 de junho de 2023	10,7455%



20 de dezembro de 2023	10,7455%
------------------------	----------

*Em 28 de Dezembro de 2020 e 30 de abril de 2021, ocorreram eventos Amortização Extraordinária Obrigatória - Venda dos Imóveis Tamboré e Amortização Extraordinária Obrigatória - Cash Sweep, com os percentuais de 21,6412% e 5,3827%, respectivamente, do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

4.8.1.1 Caso a Emissora venha realizar Amortização Extraordinária (conforme definido na Cláusula 4.12 desta Escritura de Emissão) ou Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido na Cláusula 4.12 desta Escritura de Emissão), os percentuais amortizados extraordinariamente serão descontados de forma pro rata dos percentuais da amortizações periódicas futuras, devendo a presente Escritura de Emissão ser aditada para refletir a alteração, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definido abaixo).

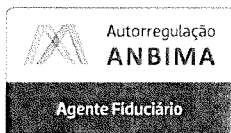
4.9. Remuneração

4.9.1. A remuneração das Debêntures contemplará juros remuneratórios, a partir da primeira Data de Liquidação, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, "over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ano ("Spread"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração").

4.9.1.1. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário não amortizado desde a primeira Data de Liquidação ou da última Data de Pagamento da

2

27



Remuneração (conforme definido a seguir), conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido a seguir).

4.9.1.2. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J = Valor unitário dos juros remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, acumulados e devidos no final do Período de Capitalização.

VNe = Valor Nominal Unitário de emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$FatorJuros$ = fator de juros compostos pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, 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 aplicado em cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

onde:

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 até n .

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

~

28

Handwritten signatures and marks.

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

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

onde:

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

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (conforme definido a seguir) (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread = sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

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

onde:

$\text{spread} = 3,7500\%$.

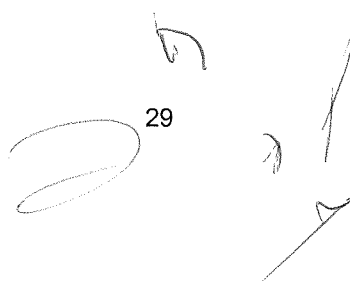
DP = número de Dias Úteis entre a Data de Liquidação, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, no caso dos demais períodos de capitalização e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

- (i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo;
- (ii) o fator resultante da expressão $[1 + (TDI_k)]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários $[1 + (TDI_k)]$, sendo que, a cada fator diário acumulado, considera-se seu resultado com 16 (dezesesseis) casas

2

29



decimais, sem arredondamento, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(v) considera-se o resultado da multiplicação do FatorDI pelo FatorSpread com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

4.9.1.3. O período de capitalização da Remuneração ("Período de Capitalização") é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Liquidação, inclusive e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração, exclusive e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia em uma Data de Pagamento da Remuneração, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

4.9.1.4. Caso a Taxa DI não esteja disponível quando da apuração da Remuneração, será aplicada a última Taxa DI aplicável que estiver disponível naquela data, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto por parte dos Debenturistas, quando da divulgação da Taxa DI disponível.

4.9.1.5. Na ausência da apuração e/ou divulgação e/ou limitação da Taxa DI por prazo superior a 5 (cinco) Dias Úteis, após a data esperada para apuração e/ou divulgação e/ou em caso de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definido a seguir), nos termos da Cláusula Sétima abaixo, a ser realizada dentro do prazo legal e cujo edital de convocação deverá ser encaminhado para publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data que o Agente Fiduciário tomar conhecimento do evento que der causa à referida convocação, para que os Debenturistas deliberem, de comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração.

4.9.1.6. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas de que trata o item 4.9.1.5. acima, referida Assembleia Geral de Debenturistas não será realizada e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI nos termos deste item

2



4.9.1.6., a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão.

4.9.1.7. Caso, na Assembleia Geral de Debenturistas de que trata o item 4.9.1.5 acima, não haja acordo sobre a nova taxa de juros referencial da Remuneração entre a Emissora e Debenturistas representando 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação (conforme definido a seguir), a Emissora deverá adquirir a totalidade das Debêntures em Circulação, no prazo mínimo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas ou em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Geral de Debenturistas, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração devida até a data da efetiva aquisição, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Liquidação ou da última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último.

4.9.1.7.1. As Debêntures adquiridas nos termos do item 4.9.1.7. acima serão canceladas pela Emissora. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração das Debêntures a serem adquiridas, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.9.2. A Remuneração será paga semestralmente, a partir da Data de Emissão: (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração"):

Datas de Pagamento da Remuneração
08 de junho de 2018
08 de dezembro de 2018
08 de junho de 2019
08 de dezembro de 2019
08 de junho de 2020
20 de dezembro de 2020
20 de junho de 2021
20 de dezembro de 2021

h



20 de junho de 2022
20 de dezembro de 2022
20 de junho de 2023
20 de dezembro de 2023

4.9.2.1. Farão jus à Remuneração aqueles que sejam titulares de Debêntures ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração.

4.10. Repactuação

As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

4.11. Aditamento à Presente Escritura de Emissão

Quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão deverão ser firmados pela Emissora, pelas Garantidoras e pelo Agente Fiduciário, posteriormente arquivados na JUCESP e registrados no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, observados os quóruns de aprovação estabelecidos nesta Escritura de Emissão.

4.12. Resgate Antecipado Total e Amortização Extraordinária

4.12.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total") ou a amortização extraordinária facultativa das Debêntures ("Amortização Extraordinária"). O Resgate Antecipado Facultativo Total e a Amortização Extraordinária serão operacionalizados da seguinte forma:

- (i) por meio de comunicação enviada ao Agente Fiduciário com cópia aos Debenturistas ou diretamente aos Debenturistas com antecedência de 7 (sete) Dias Úteis da data prevista para o Resgate Antecipado Facultativo Total ou a Amortização Extraordinária, a qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total ou a Amortização Extraordinária, incluindo: (a) o percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a ser amortizado, no caso de Amortização Extraordinária, o qual deve ser limitado a 98% (noventa e oito por cento); (b) a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo Total ou a Amortização

L

32

Handwritten signatures and marks at the bottom right of the page.

Extraordinária e o efetivo pagamento aos Debenturistas; (c) estimativa do valor a ser pago aos Debenturistas, conforme item 4.12.1 (ii) abaixo; e (d) as demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Debenturistas;

- (ii) o valor a ser pago aos Debenturistas a título de Resgate Antecipado Facultativo Total ou Amortização Extraordinária será equivalente ao saldo ou percentual, conforme o caso, do Valor Nominal Unitário das Debêntures não amortizado, acrescido da Remuneração calculada nos termos do item 4.9. desta Escritura de Emissão e demais encargos devidos e ainda não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária, calculados *pro rata die*, devendo ainda incidir sobre este valor um prêmio *flat* correspondente aos seguintes percentuais aplicados sobre o montante resgatado ou amortizado ("Preço de Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária"):

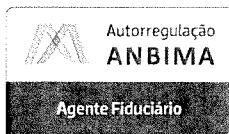
Período do Resgate Antecipado Facultativo Total ou Amortização Extraordinária	Prêmio flat do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária ("Prêmio")
de 10 de junho de 2017, inclusive, até 10 de dezembro de 2017, inclusive	0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento)
de 11 de dezembro de 2017, inclusive, até 10 de junho de 2018, inclusive	0,50% (cinquenta centésimos por cento)
de 11 de junho de 2018, inclusive, até 10 de dezembro de 2018, inclusive	0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento)
de 11 de dezembro de 2018, inclusive, até 10 de junho de 2019, inclusive	0,40% (quarenta centésimos por cento)
de 11 de junho de 2019, inclusive, até 10 de dezembro de 2019, inclusive	0,35% (trinta e cinco centésimos por cento)
de 11 de dezembro de 2019, inclusive, até 10 de junho de 2020, inclusive	0,30% (trinta centésimos por cento)

2

de 11 de junho de 2020, inclusive, até 10 de dezembro de 2020, inclusive	0,25% (vinte e cinco centésimos por cento)
de 11 de dezembro de 2020, inclusive, até 10 de junho de 2021, inclusive	0,20% (vinte centésimos por cento)
de 11 de junho de 2021, inclusive, até 10 de dezembro de 2021, inclusive	0,10% (dez centésimos por cento)
de 11 de dezembro de 2021, inclusive, até a Data de Vencimento	0,10% (dez centésimos por cento)

- (iii) caso a Amortização Extraordinária coincida com uma data de pagamento de Amortização programada e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o cálculo do Prêmio terá como base o Valor Nominal Unitário posterior à Amortização Extraordinária;
- (iv) por meio de comunicação enviada pela Emissora ao Banco Liquidante, com antecedência de até 1 (um) Dia Útil da data prevista para o Resgate Antecipado Facultativo Total ou para a Amortização Extraordinária, informar o Preço de Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária;
- (v) o pagamento do Preço de Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária aos respectivos Debenturistas deverá ser realizado de acordo com o disposto no item 4.17 abaixo, sendo certo que todas as Debêntures objeto de Resgate Antecipado Facultativo Total deverão ser canceladas, observada a regulamentação em vigor;
- (vi) caso as Debêntures estejam custodiadas eletronicamente na B3, o Resgate Antecipado Facultativo Total ou a Amortização Extraordinária seguirá os procedimentos da B3. Para tal, a B3 deverá ser notificada pela Emissora com anuência do Agente Fiduciário do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de sua realização;

4.12.2. Caso ocorra a venda de qualquer ativo imobilizado ou participação societária do Grupo Econômico (conforme definido a seguir) de qualquer uma das empresas em valor

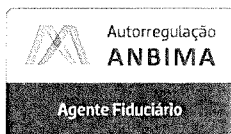


superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Ativo Relevante"), após descontados eventuais custos com a operação da venda de tal ativo, tais como comissões e tributos incidentes, a Emissora fica obrigada a utilizar a totalidade dos recursos provenientes de tal venda para efetuar o resgate antecipado total das Debêntures ("Resgate Antecipado Obrigatório Total – Venda Ativo Relevante") ou a amortização extraordinária das Debêntures ("Amortização Extraordinária Obrigatória – Venda Ativo Relevante"), conforme o caso, de acordo com o procedimento de comunicação previsto no item (i) da Cláusula 4.12.1 acima, sem pagamento de prêmio.

4.12.3 Adicionalmente, a Emissora deverá destinar até 57% (cinquenta e sete por cento) do Caixa Excedente (conforme definido abaixo) ("Percentual de Caixa Excedente"), conforme demonstrado nas demonstrações financeiras consolidadas anuais auditadas do Grupo Econômico, e informado pela Emissora ao Agente Fiduciário, para efetuar o resgate antecipado obrigatório total das Debêntures ("Resgate Antecipado Obrigatório – Cash Sweep") ou a amortização extraordinária obrigatória das Debêntures ("Amortização Antecipada Obrigatória – Cash Sweep"), conforme o caso, observado o Caixa Mínimo do Grupo Econômico ("Cash Sweep"), de acordo com o procedimento de comunicação previsto no item (i) da Cláusula 4.12.1 acima, sem pagamento de prêmio.

4.12.3.1 Eventuais valores devidos a título de Cash Sweep terão por base as demonstrações financeiras anuais do Grupo Econômico, fornecidas, pela Emissora ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 5.1 (a) desta Escritura de Emissão, devendo ser apurados pela Emissora e verificados pelo Agente Fiduciário e, caso verificado um evento de Amortização Antecipada Obrigatória – Cash Sweep ou Resgate Antecipado Obrigatório – Cash Sweep, a Emissora deverá realizar a Amortização Antecipada Obrigatória – Cash Sweep ou Resgate Antecipado Obrigatório – Cash Sweep no prazo de até 10 Dias Úteis contados da sua verificação.

4.12.3.2 Fica certo e ajustado que a distribuição de dividendos, lucros ou juros sobre capital próprio pelo Grupo Econômico deverá ser realizado somente após o pagamento a título de Resgate Antecipado Obrigatório – Cash Sweep ou a Amortização Extraordinária Obrigatória – Cash Sweep, conforme o caso, nos termos da Cláusula 4.12.3 acima. Caso não haja Caixa Excedente para fins de realização da Amortização Antecipada Obrigatória – Cash Sweep ou Resgate Antecipado Obrigatório – Cash Sweep, o Grupo Econômico poderá realizar a distribuição de dividendos ou lucros desde que a distribuição de dividendos, lucros ou juros sobre capital próprio ocorra de forma pari passu à amortização antecipada obrigatória das Debêntures, devendo o valor a ser pago à título de dividendos para os acionistas da Emissora ser proporcional ao valor da amortização antecipada obrigatória das Debêntures ("Amortização Antecipada Obrigatória – Distribuição de



Dividendos”), de acordo com o procedimento de comunicação previsto no item (i) da Cláusula 4.12.1 acima, sem pagamento de prêmio.

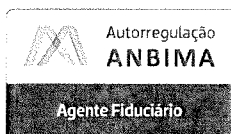
4.12.3.3 Para todos os fins e efeitos desta Escritura de Emissão, considera-se como: (i) “Caixa Excedente” o montante em Reais (R\$) de Disponibilidade Líquida do Grupo Econômico que superar o Caixa Mínimo; (ii) “Caixa Mínimo” R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), a ser corrigido pela variação da taxa do CDI no período; e (iii) “Disponibilidade Líquida” significa (i) EBITDA (receita operacional líquida), menos (ii) custos dos produtos e serviços prestados, menos (iii) despesas comerciais, gerais e administrativas, acrescidos de (iv) depreciação e amortização) - Despesas não operacionais devem ser expurgadas do EBITDA, somada a variação do capital de giro (ativo circulante menos passivo circulante) acrescidos de imposto de renda e contribuição sobre o lucro líquido, que será igual ao Fluxo de caixa operacional (FCO) menos Fluxo de caixa Investimento (FCI), que será igual ao fluxo de caixa livre (FCL), menos os pagamentos efetivos de principal e juros das Debêntures no ano.”

4.13. Vencimento Antecipado

4.13.1. Observado o disposto nos itens 4.13.2 e 4.13.3 abaixo, o Agente Fiduciário poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão e exigir o imediato pagamento pela Emissora do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Liquidação ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme seja o caso, até a data do seu efetivo pagamento, na ocorrência das seguintes hipóteses (cada uma, uma “Hipótese de Vencimento Antecipado”):

- (i) pedido de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora e/ou por quaisquer de suas controladas, controladoras, coligadas e/ou sociedades sob controle comum de Emissora (doravante denominadas “Grupo Econômico”) e/ou pelas Garantidoras e/ou por qualquer de suas controladas;
- (ii) pedido ou decretação de insolvência civil de acionistas controladores da Emissora e/ou de qualquer empresa do Grupo Econômico que detenham, individualmente ou em conjunto, no mínimo, 8% (oito por cento) do capital social da Emissora e/ou de qualquer empresa pertencente do Grupo Econômico;

36



- (iii) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Emissora e/ou de qualquer empresa do Grupo Econômico e/ou das Garantidoras;
- (iv) não pagamento, pela Emissora ou por qualquer das Garantidoras, na data em que tal pagamento tornar-se exigível, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures,
- (v) não cumprimento pela Emissora ou por qualquer das Garantidoras de qualquer obrigação não-pecuniária, nos termos desta Escritura de Emissão, não sanada em um prazo máximo de 3 (três) dias corridos contados da data em que a obrigação deveria ser sido cumprida;
- (vi) redução de capital social da Emissora e/ou alteração do Estatuto Social da Emissora que implique a concessão de direito de retirada aos acionistas da Emissora em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Emissora previstas na Emissão;
- (vii) protestos legítimos de títulos contra a Emissora e/ou contra qualquer empresa do Grupo Econômico, e/ou contra as Garantidoras e/ou suas controladas cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Emissora e/ou por qualquer empresa do Grupo Econômico, pelas Garantidoras e/ou suas controladas, conforme o caso, ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência;
- (viii) inadimplemento de quaisquer dívidas da Emissora, em montante unitário ou agregado igual ou superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), em razão de inadimplemento contratual, que possa, de qualquer forma, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Emissora decorrentes da Emissão, salvo se a Emissora comprovar, até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente seguinte à data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado pela Emissora;
- (ix) inadimplemento de quaisquer dívidas da Emissora assumidas perante os Debenturistas, que possa, de qualquer forma, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Emissora decorrentes da Emissão;

2

37

Handwritten signatures and initials are present in the bottom right corner of the page.



- (x) pagamento pela Emissora de dividendos e/ou de juros sobre capital próprio equivalentes a mais de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido apurado no respectivo exercício social;
- (xi) transformação do tipo societário da Emissora de sociedade por ações para sociedade empresária limitada, nos termos dos artigos 220 e 221, sem prejuízo do disposto no artigo 222, todos da Lei das Sociedades por Ações;
- (xii) se houver a incorporação, cisão, fusão, reorganização societária ou venda de participação societária que acarrete em alteração do atual controle societário da Emissora e/ou das Garantidoras, exceto se após a referida reorganização societária, os atuais acionistas controladores da Emissora, direta ou indiretamente, permanecerem com o controle acionário da Emissora e das Garantidoras;
- (xiii) se a Escritura de Emissão e/ou as Garantias (conforme definido a seguir) (a) forem objeto de questionamento judicial pela Emissora; (b) forem objeto de questionamento judicial por terceiros, que afete o cumprimento de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e/ou nos instrumentos de constituição das Garantias, desde que as Garantias não sejam substituídas pela Emissora no prazo de até 20 (vinte) dias contados do recebimento, pela Emissora, de notificação escrita neste sentido, enviada pelo Agente Fiduciário, (c) forem anuladas, (d) não forem devidamente constituídas, formalizadas e mantidas de forma válida, plena, eficaz e exequível, ou (e) de qualquer forma, deixarem de existir ou forem rescindidas;
- (xiv) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil");
- (xv) não cumprimento, pela Emissora, e/ou pelas Garantidoras e/ou por qualquer empresa do Grupo Econômico, de decisão judicial transitada em julgado contra a Emissora, as Garantidoras e/ou qualquer empresa do Grupo Econômico no prazo estabelecido na respectiva decisão judicial;
- (xvi) descumprimento de quaisquer obrigações estabelecidas no instrumento de Alienação Fiduciária (conforme definido abaixo) durante todo o prazo da Emissão;
- (xvii) utilização dos recursos captados com a Emissão para propósito distinto daqueles estabelecidos no item 3.5. desta Escritura de Emissão;

3

38

Handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page.

- (xviii) suspensão da negociação ou do registro para negociação das Debêntures junto à B3 não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis;
- (xix) não observância pela Emissora dos quocientes previstos nos quadros abaixo para o índice financeiro, verificado anualmente pelo Agente Fiduciário, a ser calculado com base nas informações financeiras combinadas do Grupo Econômico, ao final de cada ano, em até 90 (noventa) dias corridos após o encerramento do ano fiscal, até o pagamento integral dos valores devidos em virtude das Debêntures:

Ano de Encerramento do Exercício a ser verificado	Dívida Líquida/EBITDA	EBITDA /Despesa Financeira Líquida
A partir de 2018 (inclusive) até dezembro de 2019 (exclusive)	$\leq 3.50x$	$\geq 2.00x$
2019 (inclusive) até dezembro de 2020 (exclusive)	$\leq 3.00x$	$\geq 2.00x$
2020 (inclusive) até dezembro de 2021 (exclusive)	N/A	N/A
A partir de dezembro de 2021 (inclusive) até dezembro de 2022 (exclusive)	$\leq 4.00x$	$\geq 1.25x$
2022 (inclusive) em diante	$\leq 3.50x$	$\geq 1.50x$

Onde:

- a. considera-se como "Dívida Líquida" a somatória da rubrica de empréstimos, financiamentos e debêntures no passivo circulante e não circulante, mais a rubrica de operações com derivativos do passivo circulante e não circulante, bem como qualquer outra rubrica que se refira à dívida onerosa do Grupo Econômico que venha a ser criada, menos a rubrica de operações com derivativos do ativo circulante e não circulante e menos a soma (i) da rubrica de disponibilidades (caixa e equivalentes à caixa) com (ii) as aplicações financeiras em garantia (circulante e não circulante), com base em

2





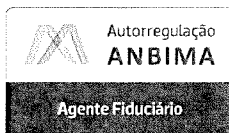
valores extraídos das demonstrações financeiras consolidadas auditadas do Grupo Econômico;

b. *considera-se como "EBITDA" o lucro operacional antes de juros, tributos, amortização e depreciação ao longo dos últimos 12 (doze) meses, conforme cada item seja reportado nas mais recentes demonstrações financeiras combinadas do Grupo Econômico; e*

c. *considera-se "Despesa Financeira Líquida" a diferença entre despesas e receitas financeiras relativas aos últimos 12 (doze) meses, com base em valores extraídos das demonstrações financeiras combinadas auditadas do Grupo Econômico.*

- (xx) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas em qualquer aspecto relevante quaisquer das declarações prestadas pela Emissora e/ou pelas Garantidoras no âmbito da Emissão;
- (xxi) na hipótese de quaisquer dos documentos referentes à Emissão se tornarem comprovadamente inexecutáveis ou inválidos nos termos da legislação aplicável, e tal evento não seja sanado no prazo de 5 (cinco) dias contados da data em que a Emissora tomar conhecimento do mesmo;
- (xxii) existência de violação, investigação formal e/ou instauração de processo investigatório de qualquer natureza - administrativo ou judicial - por violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 ("Decreto 8.420"), e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, (em conjunto, as "Leis Anticorrupção") pela Emissora e/ou pelas Garantidoras ou qualquer de suas controladas ou coligadas;
- (xxiii) alteração do objeto social disposto no estatuto social da Emissora, que modifique ou restrinja substancialmente as atividades atualmente por ela praticadas; e
- (xxiv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de autorizações, alvarás e/ou licenças, inclusive ambientais, exigidas pelos órgãos competentes que afete ou paralise o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora.

2



4.13.1.1. As referências a “controle” encontradas no item 4.13.1 e em seus subitens acima, deverão ser entendidas como tendo o sentido conferido pelo artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

4.13.1.2. Os valores mencionados nas alíneas (vii) e (viii) do item acima não serão reajustados ou corrigidos anualmente.

4.13.2. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas (i), (ii), (iii), (iv), (vi), (vii), (viii), (ix), (x) (xi), (xii), (xiii), (xiv), (xv), (xvii), (xviii), (xxi) e (xxiii) do item 4.13.1 acima acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente de qualquer notificação.

4.13.3. Na ocorrência dos demais eventos indicados no item 4.13.1 não mencionados no item 4.13.2. acima, o Agente Fiduciário deverá publicar a convocação da Assembleia Geral de Debenturistas, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas a contar do momento em que tomar ciência do evento ou for assim informado por quaisquer dos Debenturistas, para deliberar sobre a eventual não decretação de Vencimento Antecipado das Debêntures. A Assembleia Geral de Debenturistas a que se refere este item deverá ser realizada no prazo legal.

4.13.3.1. Na Assembleia Geral de Debenturistas mencionada no item 4.13.3. acima, que será instalada observado o quórum previsto na Cláusula Sétima desta Escritura de Emissão, os Debenturistas poderão optar, por deliberação de Debenturistas que representem 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, por não declarar antecipadamente vencidas as Debêntures.

4.13.3.2. Independente do disposto no item 4.13.3.1 acima, a não instalação da referida Assembleia Geral de Debenturistas por falta de quórum, será interpretada pelo Agente Fiduciário como uma opção dos Debenturistas em declarar antecipadamente vencidas as Debêntures de que são titulares.

4.13.4. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures pelo Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário deverá enviar, em até 1 (um) Dia Útil da ocorrência da Hipótese de Vencimento Antecipado, notificação por escrito à Emissora, comunicando o vencimento antecipado das Debêntures. A Emissora e/ou as Garantidoras obrigam-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura da Emissão, desde a primeira Data de Liquidação ou da última Data de Pagamento da Remuneração até a data do efetivo



pagamento, fora do âmbito da B3, em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de comunicado do Agente Fiduciário declarando o vencimento antecipado, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos no item 4.14 abaixo.

4.13.4.1. O Agente Fiduciário deverá comunicar a B3 imediatamente após a declaração do vencimento antecipado.

4.14. Multa e Juros Moratórios

Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos titulares de Debêntures, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente atualizados da Remuneração, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

4.15. Decadência de Direitos aos Acréscimos

Sem prejuízo do disposto no item 4.14 supra, o não comparecimento do titular de Debêntures para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

4.16. Garantias

O pagamento do valor total da dívida da Emissora representada pelas Debêntures, na Data de Emissão, acrescido da Remuneração e dos encargos moratórios aplicáveis, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão, inclusive, mas não limitado, eventuais custos incorridos pelos Debenturistas em decorrência de processos, procedimentos e outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos relacionados às Debêntures, bem como, quando houver, indenizações, gastos com honorários e despesas advocatícias razoáveis, depósitos, custas e taxas judiciais, medidas extrajudiciais e despesas com Agente Fiduciário, Banco Liquidante, Escriturador Mandatário e B3, e verbas indenizatórias, quando houver, nos termos dos artigos 818 e 822 do Código Civil ("Valor Garantido") é garantido na forma disposta neste item.

~

42



4.16.1. Fiança das Garantidoras

4.16.1.1. Como garantia do fiel, pontual e integral pagamento do Valor Garantido, as Garantidoras prestam fiança em favor dos Debenturistas ("Fiança"), representados pelo Agente Fiduciário, obrigando-se solidariamente como fiadoras e principais pagadoras pelo pagamento do Valor Garantido, nos termos descritos a seguir.

4.16.1.2. As Garantidoras, solidária e conjuntamente, declaram-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, fiadoras e principais pagadoras do Valor Garantido.

4.16.1.3. O Valor Garantido será pago por qualquer das Garantidoras no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado a partir de comunicação por escrito enviada pelo Agente Fiduciário a qualquer das Garantidoras informando a falta de pagamento, na data de pagamento respectiva, de qualquer valor devido pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando, aos montantes devidos aos titulares das Debêntures a título de principal, Remuneração ou encargos de qualquer natureza, ou ainda àquelas devidas ao Agente Fiduciário. Os pagamentos serão realizados por qualquer das Garantidoras fora do sistema da B3.

4.16.1.4. As Garantidoras expressamente renunciam aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, todos do Código Civil e artigos 130 e 794, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

4.16.1.5. Cada Garantidora sub-rogar-se-á nos direitos dos Debenturistas caso venha a honrar, total ou parcialmente, a Fiança objeto deste item 4.16.1.

4.16.1.6. A presente Fiança entrará em vigor na Data de Emissão, permanecendo válida e vigente em todos os seus termos até o pagamento integral do Valor Garantido.

4.16.1.7. A Fiança de que trata esta Cláusula foi devidamente aprovada nos termos dos documentos constitutivos de cada uma das Garantidoras, nos termos do item 1.2. acima.

4.16.1.8. A presente Fiança poderá ser excutida e exigida pelo Agente Fiduciário quantas vezes for necessário até a integral liquidação do Valor Garantido.

4.16.1.9. A Fiança prestada nos termos do item 4.16.1 vincula cada uma das Garantidoras, bem como seus sucessores a qualquer título, inclusive na hipótese de qualquer reorganização societária, cisão, fusão, incorporação, alienação de controle, que ocorra

2

43

com qualquer das Garantidoras, devendo estas, ou seus sucessores, a qualquer título, assumir integralmente e prontamente a Fiança prestada nos termos desta Escritura de Emissão. Nesta hipótese, a presente Escritura de Emissão deverá ser aditada para que constem os dados da(s) sociedade(s) sucessora(s) da(s) Garantidora(s).

4.16.2. Alienação Fiduciária de Imóveis

4.16.2.1. A OESP Empreendimentos constituiu alienação fiduciária em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, em garantia do integral pagamento do Valor Garantido, sobre os imóveis de sua propriedade (i) na Avenida Engenheiro Caetano Álvares nº 55, Bairro do Limão, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula nº 70.913 ("Imóvel 70.913"); (ii) na Avenida Professor Celestino Bourroul nº 100, Bairro do Limão, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula nº 62.990 ("Imóvel 62.990"); e (iii) na Avenida Engenheiro Caetano Álvares nº 55, Bairro do Limão, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula nº 62.991 ("Imóvel 62.991", em conjunto com o Imóvel 70.913 e o Imóvel 62.990, os "Imóveis"), nos termos Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças, celebrado em 4 de dezembro de 2020 ("Alienação Fiduciária de Imóveis" e, em conjunto com a Fiança, as "Garantias").

4.16.2.2 O valor de mercado do Imóvel 70.913, conforme laudo de avaliação datado de 10 de julho de 2020, é de R\$26.110.000,00 (vinte e seis milhões, cento e dez mil reais) ("Valor de Mercado Imóvel 70.913"), o valor de mercado do Imóvel 62.990, conforme laudo de avaliação datado de 10 de julho de 2020, é de R\$103.365.000,00 (cento e três milhões, trezentos e sessenta e cinco mil reais) ("Valor de Mercado Imóvel 62.990") e o valor de mercado do Imóvel 62.991, conforme laudo de avaliação datado de 10 de julho de 2020, é de R\$29.465.000,00 (vinte e nove milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil reais) ("Valor de Mercado Imóvel 62.991" e, em conjunto com o Valor de Mercado Imóvel 70.913 e o Valor de Mercado Imóvel 62.990, o "Valor Total de Mercado dos Imóveis"), a serem comprovados por laudo de avaliação emitido por empresa autorizada pelo Agente Fiduciário ("Laudo de Avaliação"). Nesse sentido, o Valor Total de Mercado dos Imóveis, conforme laudo de avaliação datado de 10 de julho de 2020, é de R\$158.940.000,00 (cento e cinquenta e oito milhões novecentos e quarenta mil reais) e valor de venda forçada de R\$111.260.000,00 (cento e onze milhões duzentos e sessenta mil reais).

4.16.2.3. Caberá ao Agente Fiduciário realizar a verificação do valor dos terrenos e/ou dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis com base no Laudo de Avaliação



44





apresentado e nas certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública da localidade onde se situe os Imóveis, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 17"). Para efeito da verificação ora descrita, a Emissora deverá apresentar ao Agente Fiduciário, a cada 2 (dois) anos, a partir da celebração do contrato de Alienação Fiduciária, e até a Data de Vencimento, laudos de avaliação dos terrenos e/ou imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, elaborados por empresa independente especializada, os quais deverão ser considerados válidos para todos os efeitos desta Escritura de Emissão.

4.17. Local de Pagamento

Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora, no dia de seu vencimento, utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, ressalvadas as Hipóteses de Vencimento Antecipado, que deverão seguir o indicado no item 4.13.4 acima. As Debêntures que não estiverem custodiadas eletronicamente junto à B3 terão os seus pagamentos realizados pelo Escriturador das Debêntures ou na sede da Emissora, se for o caso.

4.18. Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados através da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo.

4.19. Publicidade

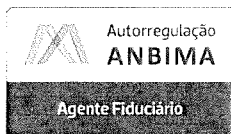
Todos os atos e decisões decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares das Debêntures, deverão ser veiculados no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "O Estado de S. Paulo", sob a forma de "Aviso aos Debenturistas", devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário da realização da publicação, na mesma data de sua publicação.

Cláusula Quinta – DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

5.1. Sem prejuízo de outras obrigações expressamente estabelecidas na legislação aplicável, a Emissora está adicionalmente obrigada a:

2

45



(a) Fornecer ao Agente Fiduciário:

- (i) no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos após o término de cada exercício social, ou no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, (a) cópia de suas demonstrações financeiras combinadas do Grupo Econômico relativas ao exercício social então encerrado, devidamente auditadas por empresa de auditoria independente cadastrada na CVM, acompanhadas de parecer dos auditores independentes; e (b) relatório da Emissora contendo memória de cálculo para acompanhamento dos limites e índices financeiros previstos no item 4.13.1 (xix) desta Escritura de Emissão, o qual deverá conter a abertura das contas utilizadas na referida memória de cálculo, assinados pelo Diretor Financeiro da Emissora, que se colocará à disposição para esclarecimentos eventualmente solicitados pelo Agente Fiduciário;
- (ii) no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, qualquer informação que, razoavelmente, lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário, a fim de que este possa cumprir com todas as suas obrigações, principais e acessórias, nos termos desta Escritura de Emissão e da Resolução CVM 17;
- (iii) enviar declaração firmada pelo Diretor Financeiro, ao Agente Fiduciário, (a) quando solicitado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação; e (b) juntamente com o envio das informações previstas no inciso (a) acima de que está adimplente com suas obrigações, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão;
- (iv) na mesma data da publicação, as informações veiculadas na forma prevista no item 4.19 acima;
- (v) avisos aos titulares de Debêntures, fatos relevantes, assim como atas de assembleias gerais e reuniões do conselho de administração da Emissora que, de alguma forma, envolvam interesse dos titulares de Debêntures, no terceiro Dia Útil após sua publicação ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados;
- (vi) informações sobre qualquer descumprimento não sanado, de natureza pecuniária, de quaisquer cláusulas, termos ou condições desta Escritura

~

46

Handwritten signatures and initials are present in the bottom right corner, including a large '2' and several other marks.



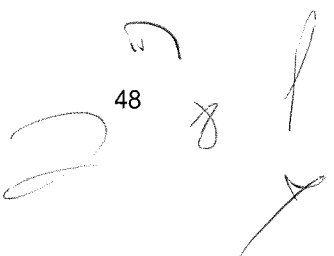
de Emissão, no prazo de até 1 (um) Dia Útil, contado da data do descumprimento;

- (vii) informações sobre qualquer descumprimento não sanado, de natureza não pecuniária, de quaisquer cláusulas, termos ou condições desta Escritura de Emissão, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data do descumprimento;
- (viii) em até 5 (cinco) Dias Úteis após seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial recebida pela Emissora e/ou quaisquer das Garantidoras que possa resultar em efeito relevante adverso aos negócios, à situação financeira e ao resultado das operações da Emissora e/ou quaisquer das Garantidoras, ou ainda ao cumprimento das obrigações previstas na presente Escritura de Emissão e/ou no instrumento de Alienação Fiduciária;
- (ix) todos os demais documentos e informações que a Emissora e/ou as Garantidoras, nos termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão, se comprometeram a enviar ao Agente Fiduciário;
- (x) no prazo de 5 (cinco) dias contados da data da respectiva inscrição na JUCESP, bem como do registro e averbação perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos ou Registro de Imóveis competentes, conforme o caso, uma via original desta Escritura de Emissão, dos instrumentos que formalizam as Garantias e de seus eventuais aditamentos;
- (xi) até a primeira Data de Liquidação, "Declaração de Suficiência" atestando que a Fiança outorgada pelas Garantidoras equivale, na Data de Emissão, a 100% (cem por cento) do Valor Total da Emissão, sendo que novas "Declarações de Suficiência" serão requeridas pelo Agente Fiduciário, anualmente, até a Data de Vencimento;
- (xii) a cada 2 (dois) anos, a partir da Data de Emissão e até a Data de Vencimento, laudos de avaliação dos terrenos e/ou imóveis objeto da Alienação Fiduciária, elaborados por empresa independente especializada com notório conhecimento em avaliação de terrenos e imóveis, nos termos do item 4.16.2.2. acima;

- (xiii) (a) a demonstração do cálculo dos índices financeiros, contendo todas as rubricas necessárias para apuração dos índices financeiros, devidamente auditados pelo auditor independente contratados pela Emissora, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora e/ou ao seu auditor independente todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários. Além disso, o Agente Fiduciário, desde já, fica autorizado a se balizar nas informações que lhe forem disponibilizadas pela Emissora para acompanhar o atendimento dos índices financeiros; e (b) declaração firmada por representantes legais da Emissora e das Garantidoras, na forma dos seus respectivos estatutos sociais, atestando: (1) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; e (2) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Debenturistas.
- (b) atender, de forma eficiente, os titulares de Debêntures ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
- (c) atender de forma eficiente às solicitações dos titulares de Debêntures e do Agente Fiduciário;
- (d) convocar, nos termos da Cláusula Sétima, Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, caso o Agente Fiduciário não o faça;
- (e) informar o Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre a ocorrência de qualquer evento previsto no item 4.13 desta Escritura de Emissão, exceto pelas hipóteses previstas nos subitens (iv) e (ix), as quais deverão ser imediatamente informadas pela Emissora ao Agente Fiduciário;
- (f) cumprir todas as determinações emanadas da CVM, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
- (g) não realizar operações fora do seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (h) notificar, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, o Agente Fiduciário sobre qualquer alteração nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora e/ou quaisquer das



48



Garantidoras, bem como quaisquer eventos ou situações que (i) possam afetar negativamente, impossibilitar ou dificultar de forma justificada o cumprimento, pela Emissora e/ou quaisquer das Garantidoras, de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e das Debêntures, ou (ii) faça com que as demonstrações financeiras do Grupo Econômico não mais reflitam a real condição financeira do Grupo Econômico;

- (i) comunicar, no mesmo Dia Útil, ao Agente Fiduciário a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas nos termos desta Escritura de Emissão;
- (j) manter seus bens e ativos devidamente segurados, conforme as boas práticas correntes de mercado;
- (k) não praticar qualquer ato em desacordo com o seu estatuto social e com esta Escritura de Emissão, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações, principais e acessórias, assumidas perante os titulares de Debêntures;
- (l) cumprir, todas as leis, regras, regulamentos, inclusive ambiental, diligenciando para que suas atividades atendam às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;
- (m) cumprir todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, inclusive no que tange à destinação dos recursos captados por meio da Emissão e da manutenção das Garantias constituídas;
- (n) manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, o Banco Liquidante, o Escriturador, o Agente Fiduciário e ambiente de negociação no mercado secundário (CETIP21);
- (o) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão;
- (p) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares de Debêntures ou para realizar seus créditos, inclusive honorários

2



advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos titulares de Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão;

- (q) manter sempre válidas e em vigor as licenças e autorizações relevantes para a boa condução dos negócios da Emissora;
- (r) manter em vigor as autorizações para celebrar esta Escritura de Emissão e cumprir com todas as obrigações aqui previstas, satisfazendo todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (s) preparar 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;
- (t) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM;
- (u) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento de seu exercício social;
- (v) manter as demonstrações financeiras mencionadas no item acima em sua página na rede mundial de computadores pelo prazo mínimo de 3 (três) anos contados de sua disponibilização, conforme estabelecido pela Instrução CVM 476
- (w) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM 358") no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação, bem como divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Instrução CVM 358, comunicando, no mesmo Dia Útil, ao Agente Fiduciário;
- (x) não divulgar ao público informações referentes à Emissora, à Emissão, à Oferta Restrita ou às Debêntures em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando ao disposto na Instrução CVM 476 e no artigo 48 da Instrução CVM 400;

~

50

8

7



- (y) fornecer todas as informações que vierem a ser solicitadas pela CVM ou pela B3;
- (z) 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, mantendo-os em sua página na rede mundial de computadores pelo prazo mínimo de 3 (três) anos contados de sua disponibilização;
- (aa) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures, as declarações e Garantias apresentadas nesta Escritura de Emissão, no que for aplicável;
- (bb) notificar o Agente Fiduciário e a B3, sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos após a ocorrência do evento;
- (cc) atender integralmente as demais obrigações previstas no Comunicado CETIP nº 28, de 2 de abril de 2009;
- (dd) arcar com todos os custos decorrentes (a) da distribuição das Debêntures, incluindo todos os custos relativos ao seu registro na B3; (b) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura de Emissão, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora e atos constitutivos das Garantias; e (c) das despesas com a contratação de Agente Fiduciário e Banco Liquidante e Escriturador;
- (ee) não efetuar pagamento de dividendos e/ou de juros sobre capital próprio equivalentes a mais de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido apurado no respectivo exercício social, exceto quando observado o disposto no item 4.12.3.2 desta Escritura de Emissão;
- (ff) não firmar novos contratos de mútuo com pessoas físicas ou jurídicas componentes do seu Grupo Econômico, na qualidade de credora, sem a prévia aprovação dos Debenturistas, exceto pelos contratos de mútuo já celebrados com entidades de seu Grupo Econômico na presente data;
- (gg) não contratar nova dívida com terceiros em valor único ou cumulativo superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões) sem a prévia aprovação dos Debenturistas;

←

51

- (hh) qualquer montante de dividendos distribuídos pela Agência Estado aos seus acionistas superior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, deverá ser objeto de reinvestimento na Emissora seja por meio de aumento de capital social na Emissora pelos seus acionistas ou por meio de reestruturação societária;
- (ii) cumprir e fazer com que suas Controladas, acionistas, conselheiros, diretores, funcionários cumpram as Leis Anticorrupção, devendo: (i) adotar e cumprir programa de integridade, nos termos do Decreto 8.420, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (ii) conhecer e entender as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotar quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, devendo executar as suas atividades em conformidade com essas leis; (iv) adotar as diligências apropriadas para contratação, supervisão e monitoramento, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (v) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar em até 1 (um) Dia Útil o Agente Fiduciário que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e
- (jj) utilizar os proventos da venda de qualquer Ativo Relevante para liquidação antecipada das Debêntures, nos termos previstos na Cláusula 4.12.2.

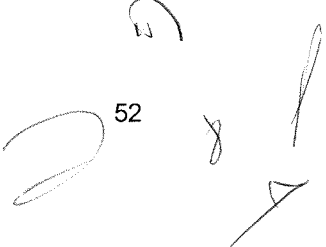
5.1.1. A Emissora obriga-se a, em nome de todas suas controladas, existentes na presente data ou que venham a ser criadas, e até que o saldo devedor das Debêntures não seja integralmente pago, observar as obrigações estabelecidas nos itens (i), (n) e (q) acima.

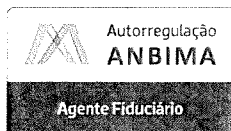
5.2. As despesas a que se refere a alínea (r) do item 5.1 acima compreenderão, entre outras, as seguintes:

- (a) publicação de relatórios, editais, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura de Emissão, e outras que vierem a ser exigidas pela regulamentação aplicável;
- (b) extração de certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Varas do Trabalho, Varas da Justiça Federal e da Procuradoria da Fazenda Pública do foro da sede da Emissora e

2

52





também da localidade onde se situam os imóveis objeto da Alienação Fiduciária caso tenham sido previamente solicitadas a Emissora e não entregues dentro de 15 (quinze) dias corridos;

- (c) despesas de viagem, quando estas sejam necessárias ao desempenho das funções do Agente Fiduciário, sendo que os valores relativos a essas despesas estarão limitados àqueles atribuídos pela Emissora aos seus próprios colaboradores, para suas viagens e hospedagem;
- (d) despesas com especialistas, tais como auditoria nas Garantias e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de vencimento antecipado das Debêntures; e
- (e) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser justificadamente necessários, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos titulares de Debêntures.

Cláusula Sexta – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

6.1. A Emissora nomeia e constitui Agente Fiduciário da Emissão, a Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, que, por meio deste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura de Emissão, representar perante ela, Emissora, os interesses da comunhão dos titulares de Debêntures.

6.2. O Agente Fiduciário, nomeado na presente Escritura de Emissão, declara que:

- (a) conhece e aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e nesta Escritura de Emissão;
- (b) aceita integralmente esta Escritura de Emissão, todas suas Cláusulas e condições;
- (c) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (d) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

53



- (e) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (f) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (g) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (h) está ciente das disposições da Circular do Banco Central do Brasil nº 1.832, de 31 de outubro de 1990;
- (i) verificou a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas nesta Escritura de Emissão, na Data de Emissão, especialmente, a regularidade da prestação da Fiança pelas Garantidoras, conforme disposições de seus respectivos Estatutos Sociais e/ou Contratos Sociais, conforme o caso;
- (j) verificará, na forma prevista no inciso X do Art. 11 da Resolução CVM 17, a regularidade da constituição das Garantias descritas no item 4.16, bem como sua suficiência e exequibilidade;
- (k) na data de assinatura da presente Escritura de Emissão, com base no organograma disponibilizado pela Emissora, para os fins da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário na (i) 3ª emissão de debêntures da Emissora; (ii) no montante de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais); (iii) 150 (cento e cinquenta) debêntures; (iv) espécie quirografária e garantias envolvidas; (v) com vencimento em 10 de junho de 2022 e taxa de juros correspondente a (a) desde a Data de Liquidação até 10 de junho de 2014, exclusive, de uma sobretaxa de 2,9800% (dois inteiros e noventa e oito centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; (b) de 10 de junho de 2014 inclusive, até 10 de setembro de 2016 exclusive, de uma sobretaxa de 2,2000% (dois inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e, (c) a partir de 10 de setembro de 2016 inclusive, de uma sobretaxa de 4,1100% (quatro inteiros e onze centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (vi) não há inadimplemento até a presente data;

~

54

Handwritten signatures and initials are present in the bottom right corner of the page.



- (l) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os debenturistas de eventuais emissões de debêntures realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha a atuar na qualidade de agente fiduciário, agente de notas e/ou agente de garantia; e
- (m) que os seus representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor, conforme disposições de seu respectivo Estatuto Social.

6.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura desta Escritura de Emissão, devendo permanecer no exercício de suas funções até a quitação integral de todas as obrigações, principais e acessórias, previstas nesta Escritura de Emissão ou até sua efetiva substituição.

6.3.1 O Agente Fiduciário pode se balizar nas informações que lhe forem disponibilizadas pela Emissora para acompanhar o atendimento dos índices financeiros.

6.4. Será devida pela Emissora ao Agente Fiduciário, a título de honorários pelos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e desta Escritura de Emissão, a seguinte remuneração:

- (a) Parcelas anuais de R\$12.000,00 (doze mil reais) cada uma, sendo a primeira parcela devida 5 (cinco) Dias Úteis após a data de assinatura desta Escritura de Emissão e as demais parcelas no mesmo dia dos anos subsequentes até a Data de Vencimento, ou enquanto o Agente Fiduciário representar os interesses dos Debenturistas;
- (b) O pagamento das parcelas de remuneração descritas acima deverá ser feito ao Agente Fiduciário, acrescidos dos valores relativos aos impostos e incidentes sobre o faturamento: ISSQN (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), e COFINS (Contribuição Social para o Financiamento da Seguridade Social) incluindo quaisquer juros, adicionais de impostos, multas ou penalidades correlatas que porventura venham a incidir com relação a tais tributos sobre operações da espécie, bem

~

55

Handwritten marks and signatures at the bottom right of the page.



como quaisquer majorações das alíquotas já existentes, de forma que o Agente Fiduciário receba a remuneração como se tais tributos não fossem incidentes;

- (c) As parcelas referidas acima serão atualizadas, anualmente, de acordo com a variação acumulada do IGP-M, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou na sua falta ou impossibilidade de aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data do pagamento da primeira parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada *pro rata temporis*;
- (d) Caso (i) seja necessária a excussão das Garantias, ou (ii) a Emissora não esteja adimplente com todas as suas obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão ou, ainda, (iii) em caso de reestruturação prévia das condições das Debêntures após a subscrição, será devido ao Agente Fiduciário, uma remuneração adicional correspondente a R\$300,00 (trezentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (a) assessoria aos Debenturistas, (b) comparecimento em reuniões com a Emissora e/ou com os Debenturistas, (c) implementação das consequentes decisões dos Debenturistas e da Emissora, e para (d) execução das Garantias ou das Debêntures. A remuneração adicional deverá ser paga pela Emissora ao Agente Fiduciário no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega do relatório demonstrativo de tempo dedicado, durante o período em que a Emissora permanecer nessa situação. No caso de celebração de aditamentos à presente Escritura de Emissão bem como, nas horas externas ao escritório do Agente Fiduciário, devidamente comprovados e emitidos diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso após aprovação, serão cobradas, adicionalmente, o valor de R\$300,00 (trezentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações/serviços;
- (e) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido;
- (f) A remuneração do Agente Fiduciário engloba os serviços a serem prestados pela equipe técnica do Agente Fiduciário, bem como, participação em Assembleias Gerais de Debenturistas, não incluindo as despesas razoavelmente incorridas pelo Agente Fiduciário no estrito exercício da função de Agente Fiduciário, conforme sejam comprovadamente necessárias para o exercício de referida função, tais como, notificações, extração de certidões, despesas com

~

56

viagens e estadias, despesas com especialistas, tais como, auditoria e /ou fiscalização, entre outras.

- (g) No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha razoavelmente e de boa fé a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas e, posteriormente, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios sucumbenciais, inclusive de terceiros, desde que, sempre que possível, previamente autorizados pela Emissora, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações judiciais propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de suas funções, desde que relacionadas à solução da inadimplência, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, na qualidade de representante dos Debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais, na hipótese de inadimplência da Emissora com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos, serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, podendo o Agente Fiduciário solicitar adiantamento aos Debenturistas para cobertura da referida sucumbência arbitrada em juízo, sendo certo que os recursos deverão ser disponibilizados em tempo hábil de modo que não haja qualquer possibilidade de descumprimento de ordem judicial por parte deste Agente Fiduciário; e
- (h) No caso de inadimplemento superior a 60 (sessenta) dias corridos pela Emissora em relação ao pagamento da remuneração e das despesas reembolsáveis ao Agente Fiduciário, esses valores deverão ser adiantados pelos Debenturistas e posteriormente, ressarcidos pela Emissora.

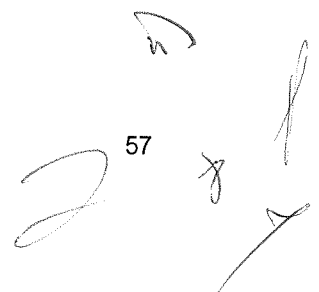
6.4.1. A remuneração ao Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de cumprimento de obrigações da Emissora, e não incluem o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como auditores independentes, advogados, consultores financeiros, entre outros.

6.5. Além de outros previstos em lei, em ato normativo da CVM ou nesta Escritura de Emissão, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

- (a) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os titulares de Debêntures;

2

57





- (b) proteger os direitos e interesses dos titulares de Debêntures, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (c) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar imediata convocação da assembleia prevista no art. 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (d) conservar em boa guarda, toda documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas nesta Escritura de Emissão, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (f) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações pela Emissora, alertando os titulares de Debêntures, no relatório anual de que trata a alínea "I" abaixo, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (g) opinar sobre a insuficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições das Debêntures;
- (h) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas nesta Escritura de Emissão;
- (i) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (j) intimar, conforme o caso, a Emissora ou Garantidoras a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (k) solicitar, quando julgar necessário ao fiel desempenho de suas funções, certidões que estejam dentro do prazo de vigência dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Varas do Trabalho, da Procuradoria da Fazenda Pública do foro da sede da Emissora, bem como das

←

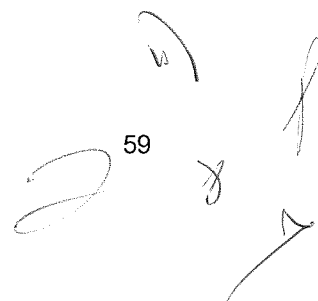
58

demaís comarcas em que a Emissora exerça suas atividades, e, também, das localidades onde se situam os imóveis objeto da Alienação Fiduciária, as quais deverão ser apresentadas em até 20 (vinte) dias corridos da data de solicitação;

- (l) solicitar, quando considerar necessário, às expensas da Emissora, e desde que justificada, auditoria extraordinária na Emissora;
- (m) convocar, quando necessário e às expensas da Emissora, a Assembleia Geral de Debenturistas, mediante anúncio publicado, pelo menos três vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora deve efetuar suas publicações;
- (n) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (o) manter atualizada a relação dos titulares de Debêntures e de seus endereços;
- (p) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes nesta Escritura de Emissão, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer; e
- (q) comunicar os titulares de Debêntures qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas nesta Escritura de Emissão, incluindo as obrigações relativas às Garantias e à Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos titulares das Debêntures e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os titulares das Debêntures e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis de sua ciência;
- (r) elaborar relatórios destinados aos debenturistas, nos termos da alínea (b) do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei das Sociedades por Ações, relativos aos exercícios sociais da Emissora, os quais deverão conter, ao menos, as seguintes informações:
 - (i) inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações periódicas pela Emissora;

h

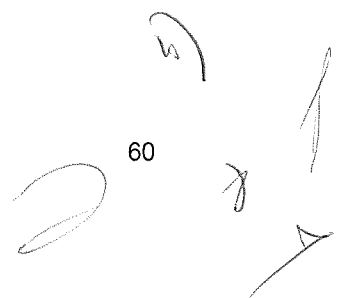
59

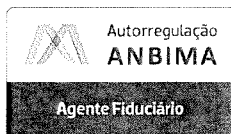


- (ii) alterações estatutárias ocorridas no período com efeitos relevantes para os Debenturistas;
- (iii) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora relacionados a Cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Debenturistas e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
- (iv) quantidade de Debêntures emitidas, em circulação e saldo cancelado no período;
- (v) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão, inclusive quanto à manutenção do índice financeiro previsto no item 4.13.1. (xviii) acima;
- (vi) declaração sobre sua aptidão, bem como sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça para continuar exercendo a função de agente fiduciário da Emissão;
- (vii) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento da Remuneração das Debêntures realizados no período; ;
- (viii) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da emissão dos valores mobiliários, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
- (ix) relação dos bens e valores entregues ao Agente Fiduciário, compreendendo sua administração e/ou prepostos; e
- (x) existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, feitas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo Grupo Econômico da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:
 - (a) denominação da companhia ofertante;
 - (b) valor da emissão;
 - (c) quantidade de valores mobiliários emitidos;

2

60





- (d) espécie e garantias envolvidas;
 - (e) prazo de vencimento e taxas de juros; e
 - (f) inadimplemento no período.
- (l) disponibilizar o relatório a que se refere o art. 15 da Resolução CVM 17, aos titulares de Debêntures até o dia 30 de abril de cada ano.

6.6. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário usará toda e qualquer medida prevista em lei ou nesta Escritura de Emissão, contra a Emissora e as Garantidoras para a proteção e defesa dos interesses da comunhão dos titulares das Debêntures.

6.6.1. A adoção de qualquer medida prevista em lei ou nesta Escritura de Emissão que vise a defesa dos Debenturistas, inclusive a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waivers*) e a execução desta Escritura de Emissão, deve ser aprovada em primeira ou segunda convocações por Debenturistas representando no mínimo 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação.

6.6.2. A modificação das condições das Debêntures ou a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou nesta Escritura de Emissão que vise à defesa dos direitos e interesses dos Debenturistas deve ser aprovada em Assembleia Geral de Debenturistas mediante deliberação da maioria absoluta das Debêntures em circulação.

6.7. Nas hipóteses de ausência ou impedimentos temporários, renúncia, liquidação, dissolução ou extinção, ou qualquer outro caso de vacância na função de agente fiduciário da Emissão, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturistas para a escolha do novo agente fiduciário da Emissão, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por titulares de Debêntures que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação, ou pela CVM. Na hipótese da convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias corridos antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar-la, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório, enquanto não se consumir o processo de escolha do novo agente fiduciário da Emissão. A substituição não implicará em remuneração ao novo Agente Fiduciário superior à ora avençada.

2

61

Handwritten signatures and initials.



6.7.1. Na hipótese de não poder o Agente Fiduciário continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura de Emissão, deverá este comunicar imediatamente o fato à Emissora e aos titulares de Debêntures, pedindo sua substituição.

6.7.2. É facultado aos titulares de Debêntures, após o encerramento do prazo para a subscrição e integralização da totalidade das Debêntures, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembleia Geral Debenturistas especialmente convocada para esse fim.

6.7.3. Caso ocorra à efetiva substituição do Agente Fiduciário, esse substituto receberá a mesma remuneração recebida pelo Agente Fiduciário em todos os seus termos e condições, sendo que a primeira parcela anual devida ao substituto será calculada *pro rata temporis*, a partir da data de início do exercício de sua função como agente fiduciário da Emissão. Esta remuneração poderá ser alterada de comum acordo entre a Emissora e o agente fiduciário substituto, desde que previamente aprovada pela Assembleia Geral de Debenturistas.

6.7.4. Em qualquer hipótese, a substituição do Agente Fiduciário ficará sujeita à comunicação prévia à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento desta Escritura de Emissão (conforme item 6.7.5 abaixo), e ao atendimento dos requisitos previstos na Resolução CVM 17 e eventuais normas posteriores aplicáveis.

6.7.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento à Escritura de Emissão, que deverá ser registrado nos termos do item 4.11.

6.7.5.1 O novo agente fiduciário entrará no exercício de suas funções a partir de eventual aditamento em que for nomeado como substituto para exercer a função, devendo permanecer no exercício de suas funções até a efetiva substituição ou até a quitação integral das obrigações previstas nesta Escritura de Emissão.

6.7.5.2 O Agente Fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la aos titulares de Debêntures em forma de aviso nos termos do item 4.19 acima.

6.7.6. Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos a este respeito promulgados por atos da CVM.

Cláusula Sétima – DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

←

62



7.1. Os titulares de Debêntures poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações ("Assembleia Geral de Debenturistas"), a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares de Debêntures.

7.2. A Assembleia Geral de Debenturistas poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, por titulares de Debêntures que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação ou pela CVM.

7.3. Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

7.4. A Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares de Debêntures que representem, no mínimo, metade das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

7.5. Cada Debênture conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de Debêntures ou não.

7.6. Para efeito da constituição do quórum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula Sétima, serão consideradas "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures em circulação no mercado, excluídas as Debêntures que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuge. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

7.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturistas.

7.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas e prestar aos titulares de Debêntures as informações que lhe forem solicitadas.

7.9. A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao debenturista eleito pelos titulares das Debêntures ou àquele que for designado pela CVM.

7.10. Exceto se de outra forma estabelecido nesta Escritura de Emissão, as deliberações serão tomadas pela maioria dos presentes à Assembleia Geral de Debenturistas.

2

63

7.11. As seguintes deliberações relativas às características das Debêntures dependerão da aprovação por Debenturistas que representem pelo menos 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação, seja em primeira convocação da Assembleia Geral de Debenturistas ou em qualquer convocação subsequente: (i) alteração da Remuneração das Debêntures, (ii) alteração da data de pagamento da Remuneração, (iii) alteração do prazo de vencimento das Debêntures, (iv) os valores e datas de amortização do principal das Debêntures, (v) a substituição ou o reforço das Garantias previstas no item 4.16 acima; (vi) alteração das hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas no item 4.13 acima; (vii) a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou nesta Escritura de Emissão, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Debenturistas, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*) e a execução desta Escritura de Emissão em razão de vencimento antecipado das Debêntures declarado nos termos dos itens 4.13 desta Escritura de Emissão; (viii) modificação dos quóruns de deliberação estabelecidos nesta Cláusula Sétima; (ix) substituição do Agente Fiduciário, do Banco Liquidante ou do Escriurador; (x) alteração das obrigações adicionais da Emissora estabelecidas na Cláusula Quinta; (xi) alteração das obrigações do Agente Fiduciário, estabelecidas na Cláusula Sexta; ou (xii) alterações nos procedimentos aplicáveis às Assembleias Gerais de Debenturistas, estabelecidas nesta Cláusula Sétima.

7.12. Toda e qualquer alteração nas cláusulas ou condições previstas nesta Escritura de Emissão que não tiver quórum específico dependerá da aprovação de Debenturistas que representem 80% (oitenta por cento) das Debêntures em Circulação.

7.13. As deliberações tomadas pelos Debenturistas em Assembleias Gerais de Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos nesta Escritura de Emissão, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os titulares das Debêntures em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Debenturistas.

Cláusula Oitava – DAS DECLARAÇÕES DA EMISSORA E DAS GARANTIDORAS

8.1. A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração desta Escritura de Emissão,

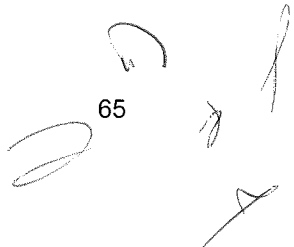
4

à emissão das Debêntures e ao cumprimento integral de todas as suas obrigações principais e acessórias aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- (c) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e no instrumento de Alienação Fiduciária, conforme o caso, que não infringem ou contrariam (i) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora (e/ou suas controladoras, suas controladas e suas coligadas, diretas ou indiretas) seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes na presente data, ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora (e/ou suas controladoras, suas controladas e suas coligadas, diretas ou indiretas) ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (iii) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora (e/ou suas controladoras, suas controladas e suas coligadas, diretas ou indiretas) ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (e) a Emissora e as Garantidoras, conforme o caso, tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (f) a Emissora está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social. A Emissora está obrigada, ainda, a proceder a todas as diligências

~

65





exigidas para realização de suas atividades, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

- (g) as Demonstrações Financeiras da Emissora, datadas de 31 de dezembro de 2014, 2015 e 2016 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios fundamentais de contabilidade do Brasil e refletem corretamente os ativos, passivos e contingências da Emissora de forma consolidada;
- (h) cumprirá todas as obrigações principais e acessórias assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando, à obrigação de destinar os recursos obtidos com a Emissão aos fins previstos no item 3.5. desta Escritura de Emissão;
- (i) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela B3, e que a forma de cálculo da Remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade entre a Emissora e os Coordenadores, em observância ao princípio da boa-fé;
- (j) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (k) conduz e conduziu seus negócios em conformidade com as Leis Anticorrupção às quais está sujeita;
- (l) está observando e cumprindo seu estatuto social ou quaisquer obrigações e/ou condições contidas em decisões, contratos, acordos, hipotecas, escrituras, empréstimos, contratos de crédito, notas promissórias, contratos de arrendamento mercantil ou outros contratos ou instrumentos dos quais seja parte ou possa estar obrigada, exceto nos casos em que o descumprimento ou a violação ou inadimplemento referidos não possam razoavelmente acarretar um efeito material adverso, segundo critério razoável dos Debenturistas;
- (m) as demonstrações financeiras da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2014, 2015 e 2016 são verdadeiras, completas e corretas em todos os aspectos na data em que foram preparadas;

2

66



refletem, de forma clara e precisa, a posição financeira e patrimonial, os resultados, operações e fluxos de caixa da Emissora no período;

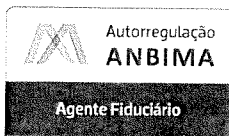
- (n) esta Escritura de Emissão e a Fiança, constituem obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro; e
- (o) tem plena ciência de que, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM 476, não poderá realizar outra oferta pública de debêntures de sua emissão dentro do prazo de 4 (quatro) meses contados da data do encerramento da oferta, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM.

8.2. As Garantidoras declaram e garantem ao Agente Fiduciário, na data da assinatura desta Escritura de Emissão, que:

- (a) são sociedades devidamente constituídas, com existência válida e em situação regular segundo as leis do Brasil;
- (b) todas as obrigações principais e acessórias assumidas nesta Escritura de Emissão, incluindo as Garantias, constituem, e cada documento a ser entregue nos termos da presente Escritura de Emissão constitui, obrigação legalmente válida, vinculante e exigível de cada Garantidora, exequível de acordo com seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro, exceto que sua execução poderá estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral;
- (c) a celebração da presente Escritura de Emissão, bem como a constituição da Alienação Fiduciária e a outorga da Fiança foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes e não infringem (i) seu contrato social ou estatuto social, conforme aplicável; ou (ii) qualquer lei ou instrumento que as vincule ou afete;
- (d) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pelas Garantidoras de suas obrigações nos termos da presente Escritura de Emissão ou do instrumento de Alienação Fiduciária, conforme o caso, e da Fiança, conforme o caso, ou

✓

67



para a realização da Emissão exceto pelo registro da presente Escritura de Emissão na JUCESP e no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente e o registro das Debêntures junto ao MDA e ao CETIP21, as quais estarão em pleno vigor e efeito na Data de Liquidação;

- (e) a celebração da presente Escritura de Emissão, bem como a constituição da Alienação Fiduciária e a outorga da Fiança, não infringem qualquer contrato ou instrumento dos quais as Garantidoras sejam parte, nem irá resultar em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em quaisquer desses contratos ou instrumentos; (ii) criação de qualquer ônus ou gravames sobre qualquer ativo ou bem das Garantidoras, exceto por aqueles já existentes na presente data; e (iii) na rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos;
- (f) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou investigação pendente ou iminente envolvendo quaisquer Garantidoras perante qualquer tribunal, órgão governamental ou árbitro, que possa impedir a constituição da Alienação Fiduciária e/ou a outorga da Fiança;
- (g) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão, na condição de Garantidoras, têm poderes para assumir, em nome de cada uma das Garantidoras, todas as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (h) as Demonstrações Financeiras das Garantidoras representam corretamente a posição financeira das Garantidoras naquela data e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios fundamentais de contabilidade do Brasil e refletem corretamente os ativos, passivos e contingências das Garantidoras, responsabilizando-se as Garantidoras, solidariamente com a Emissora, pela veracidade, consistência e completude de tais informações;
- (i) não omitiram, ou omitirão, nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica das Garantidoras em prejuízo dos Debenturistas;
- (j) todas as obrigações, principais e acessórias assumidas nos termos desta Escritura de Emissão não serão afetadas por atos ou omissões que possam

h

68

Handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page.

exonerá-la de suas obrigações ou afetá-la, inclusive, porém não limitados, aos seguintes: (i) qualquer extensão de prazo ou acordo entre os titulares das Debêntures e as Garantidoras; (ii) qualquer novação ou não exercício de qualquer direito dos titulares das Debêntures contra a Emissora; ou (iii) qualquer limitação ou incapacidade da Emissora, inclusive sua falência, pedido de recuperação extrajudicial ou judicial;

- (k) não têm qualquer ligação com o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções com relação à Alienação Fiduciária e à outorga da Fiança;
- (l) as informações e declarações contidas nesta Escritura de Emissão em relação às Garantidoras e à Oferta Restrita, conforme o caso, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes em todos os aspectos relevantes;
- (m) que seja do conhecimento das Garantidoras, não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (n) conduzem seus negócios em conformidade com as Leis Anticorrupção às quais estão sujeitas;
- (o) cumprirão de forma integral todas as obrigações principais e acessórias assumidas nos termos desta Escritura de Emissão e nos instrumentos de garantia; e
- (p) tem plena ciência e concordam integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela B3, e que a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Emissora, em observância ao princípio da boa-fé.

Cláusula Nona – DAS NOTIFICAÇÕES

9.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

h

69

Handwritten signatures and initials are present in the bottom right corner of the page.



S.A. "O ESTADO DE S. PAULO"

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, nº 55

São Paulo - SP

At.: Mariana Uemura

Telefone: (11) 3856-2242

Correio Eletrônico: mariana.sampaio@estadao.com

Para o Agente Fiduciário:

Planner Trustee DTVM Ltda.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar

São Paulo - SP

At.: Viviane Rodrigues e Estevam Borali

Telefone: (11) 2172-2628 / (11) 2172-2675

Correio Eletrônico: vrodrigues@planner.com.br; eborali@planner.com.br;
fiduciario@planner.com.br

Para as Garantidoras:

OESP MÍDIA E TRANSPORTES S.A.

Av. Professor Celestino Bourroul, nº 100, 4º andar

São Paulo - SP

At.: Mariana Uemura

Telefone: (11) 3856-2242

Correio Eletrônico: mariana.sampaio@estadao.com

AGÊNCIA ESTADO S.A.

Avenida Engenheiro Caetano Álvares nº 55, 6º andar

São Paulo - SP

At.: Mariana Uemura

Telefone: (11) 3856-2242

Correio Eletrônico: mariana.sampaio@estadao.com

OESP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, nº 55, 6º andar

São Paulo - SP

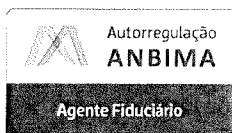
At.: Mariana Uemura

Telefone: (11) 3856-2242

Correio Eletrônico: mariana.sampaio@estadao.com

2

70



Para o Banco Liquidante e Escriturador:

BANCO BRADESCO S.A.

Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara

Osasco – SP

At.: Rosinaldo Batista Gomes / Fabio Tomo / Marcelo Poli

Telefone: (11) 3684-9444 / (1) 3684-2852 / (11) 3684-7654

Correio Eletrônico: rosinaldo.gomes@bradesco.com.br / fabio.tomo@bradesco.com.br /

Marcelo.poli@bradesco.com.br

9.2. As comunicações referentes à esta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado, observado que a parte que não cumprir com esta obrigação será responsável pelos prejuízos que der causa.

Cláusula Dez – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos titulares de Debêntures em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

10.2. A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula Segunda supra, obrigando as partes por si e seus sucessores.

✓

71



10.3. Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

10.4. A presente Escritura de Emissão e as Debêntures constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e II, do Código de Processo Civil, e as obrigações nelas encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes, do Código de Processo Civil.

10.5. Esta Escritura de Emissão é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

10.6. Os prazos estabelecidos na presente Escritura de Emissão serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

10.7. Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, bem como dos atos societários relacionados a esta Emissão e dos documentos que formalizam as Garantias, na JUCESP, nos Cartórios de Registro de Imóveis e nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

10.8. Para todos os fins e efeitos desta Escritura de Emissão, considera-se como "Dia Útil" qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na praça em que a Emissora é sediada ou em âmbito nacional, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente será considerado Dia Útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional.

Cláusula Onze – DO FORO

11.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

L

72