

---

---

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 7ª (SÉTIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS, DA CONSTRUTORA TENDA S.A.**

entre

**CONSTRUTORA TENDA S.A.**

*como Emissora*

e

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

*como Agente Fiduciário, representando a comunhão dos titulares das debêntures objeto da presente Emissão*

---

datado de

25 de agosto de 2022

---

---

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 7ª (SÉTIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS, DA CONSTRUTORA TENDA S.A.**

Pelo presente instrumento particular, de um lado, como emissora,

- (1) **CONSTRUTORA TENDA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 21148, categoria A, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8 e 9, Centro, CEP 01014-908, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 71.476.527/0001-35, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35.300.348.206, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Companhia**”); e

e, de outro lado,

- (2) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**, instituição financeira, com filial, localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, Itaim Bibi, no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de representante da comunhão dos interesses dos titulares das Debêntures (conforme abaixo definidas) (“**Agente Fiduciário**” e “**Debenturistas**”, respectivamente).

Sendo a Companhia e o Agente Fiduciária doravante denominados, em conjunto, como “**Partes**” e individual e indistintamente, como “**Parte**”.

Vêm, por meio desta e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da Construtora Tenda S.A.*” (“**Aditamento**”), em observância aos seguintes termos e condições:

**CONSIDERANDO QUE:**

- (A) as Partes celebraram, em 25 de fevereiro de 2021, o “*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da Construtora Tenda S.A.*”, por meio do qual foram formalizados os termos e condições da 7ª (Sétima) emissão (“**Emissão**”) de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, da Companhia (“**Debêntures**”), para oferta pública de distribuição com esforços restritos, nos termos 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**”), o qual foi registrado perante a JUCESP em 13 de abril de 2021, sob o nº ED003782-5/000;
- (B) (i) em reunião do conselho de administração da Companhia, realizada em 23 de junho de 2022, cuja ata foi arquivada perante a JUCESP sob o nº 329.805/22-8, em 30 de junho de 2022; e publicada no jornal “Estadão” e no jornal “O Estado de São Paulo”, em 24 de junho

de 2022 (“**RCA**”); **(ii)** em assembleia geral de Debenturistas, realizada em 23 de junho de 2022, cuja ata foi arquivada perante a JUCESP sob o nº 335.806/22-3, em 06 de julho de 2022 (“**AGD**”); **(iii)** em reunião de Diretoria da **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8 e 9, Centro, CEP 01014-908, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.625.762/0001-58 (“**TNI**”), cuja ata foi protocolada para registro perante a JUCESP sob o nº 2.132.443/22-1, em 25 de agosto de 2022; **(iv)** em reunião do conselho de administração da Companhia, realizada em 24 de agosto de 2022, cuja ata foi protocolada para registro perante a JUCESP sob o nº 2.132.461/22-3, em 25 de agosto de 2022, e publicada no jornal “Estadão” e no jornal “O Estado de São Paulo”, em 25 de agosto de 2022; e **(v)** em assembleia geral de Debenturistas, realizada em 18 de agosto de 2022, cuja ata foi protocolada para registro perante a JUCESP sob o nº 2.113.193/22-0, em 22 de agosto de 2022 (sendo os itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v), em conjunto, “**Aprovações**”) foram aprovadas, dentre outras matérias:

- (i) a anuência prévia (*waiver*) para o descumprimento do Índice Financeiro (conforme definido na Escritura de Emissão) em relação às medições a serem realizadas com base das demonstrações financeiras e nas informações contábeis intermediárias consolidadas da Companhia de 30 junho de 2022 até 31 dezembro de 2024 desde que cumpridos os seguintes percentuais máximos para os respectivos períodos: (a) menor ou igual a 80% (oitenta inteiros por cento), de 30 de junho de 2022 até 31 de dezembro de 2022; (b) menor ou igual a 85% (oitenta e cinco inteiros por cento), de 31 de março de 2023 até 30 de junho de 2023; (c) menor ou igual a 80% (oitenta inteiros por cento), em 30 de setembro de 2023; (d) menor ou igual a 75% (setenta e cinco inteiros por cento) em 31 de dezembro de 2023; (e) menor ou igual a 50% (cinquenta inteiros por cento), de 31 de março de 2024 até 30 de junho de 2024; (f) menor ou igual a 30% (trinta inteiros por cento), de 30 de setembro de 2024 até 31 de dezembro de 2024;
- (ii) à proposta da Companhia de negociar **(a)** as Debêntures; **(b)** as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 4ª (quarta) emissão da Companhia (“**Debêntures da 4ª Emissão**”), **(c)** as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 5ª (quinta) emissão da Companhia (“**Debêntures da 5ª Emissão**”); **(d)** as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 6ª (sexta) emissão da Companhia (“**Debêntures da 6ª Emissão**”), **(e)** as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 8ª (oitava) emissão da Companhia, que é lastro da 378 série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da True Securitizadora S.A. (“**Debêntures da 8ª Emissão**”), e **(f)** as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 9ª (nona) emissão da Companhia (“**Debêntures da 9ª Emissão**” e, em conjunto com as Debêntures da 4ª Emissão, as Debêntures da 5ª Emissão, as Debêntures da 6ª Emissão, as Debêntures e as Debêntures da 8ª Emissão, “**Dívidas de Mercado**”) em condições *pari passu* no âmbito de cada Dívida de Mercado em relação às matérias deliberadas na AGD e nas deliberações assembleares equivalentes no âmbito das demais Dívidas de Mercado; e

- (iii) realização, pela Companhia, de pagamento de um prêmio equivalente a 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, de forma *pro rata temporis*, desde o dia 01 de julho de 2022 até a Data de Pagamento de Remuneração (conforme definida na Escritura de Emissão) imediatamente posterior à data da AGD, nos termos previstos na Escritura de Emissão (“**Prêmio de Aprovação Qualificada**”), sendo certo que referido Prêmio de Aprovação Qualificada foi pago aos Debenturistas dentro do ambiente da B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“**B3**”).
- (C) em adição ao exposto no Considerando (B) acima, foram deliberadas e aprovadas em sede das Aprovações (i) a outorga, de forma compartilhada, das Garantias Reais (conforme abaixo definidas) em favor dos titulares das Dívidas de Mercado, observado o atendimento dos Índices de Cobertura (conforme abaixo definidos) e do Saldo Mínimo Retido (conforme abaixo definido); (ii) a assunção, pela Companhia de obrigações adicionais, no âmbito da Escritura de Emissão; (iii) alteração da taxa de *spread* aplicável ao cálculo da Remuneração das Debêntures para 4,0% (quatro inteiros por cento) ao ano; (iv) a previsão de hipótese de resgate antecipado facultativo total, a qualquer momento, a exclusivo critério da Companhia, sendo certo que não serão devidos quaisquer valores, pela Companhia, a título de prêmio;
- (D) as Partes desejam aditar a Escritura de Emissão, de forma a refletir as deliberações aprovadas em sede das Aprovações por meio (i) da alteração da Cláusula 7.8 da Escritura de Emissão a fim de formalizar a convolação da espécie das Debêntures para a espécie com garantia real, nos termos do Art. 58 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“**Lei das Sociedades por Ações**”), em decorrência da outorga das Garantias Reais; (ii) da alteração das redações das Cláusulas 7.12 e 7.15 da Escritura de Emissão; (iii) da inclusão da Cláusula 7.27 e dos itens XXX, XXXI, XXXII e XXXIII à Cláusula 8.1 à Escritura de Emissão.

**RESOLVEM**, por meio desta e na melhor forma de direito, celebrar este Aditamento, de acordo com os termos e condições abaixo.

As palavras e os termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira terão o mesmo significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão, ainda que posteriormente ao seu uso.

## **2 AUTORIZAÇÃO E REQUISITOS**

- 2.1** O presente Aditamento é firmado pela Companhia e pelo Agente Fiduciário, com base nas deliberações tomadas em sede das Aprovações.
- 2.2** Este Aditamento será protocolado para arquivamento na JUCESP, nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da celebração deste Aditamento.

## **3 ADITAMENTOS**

- 3.1** Considerando a outorga das Garantias Reais, as Partes resolvem alterar a Cláusula 7.8 da Escritura de Emissão, a fim de formalizar a convolação da espécie das Debêntures para a

espécie com garantia real,, nos termos do Art. 58 da Lei das Sociedades por Ações, a qual passa a vigorar com a seguinte redação:

**“7.8 Espécie.** *As Debêntures são da espécie com garantia real, nos termos do Art. 58 da Lei das Sociedades por Ações.*”

- 3.2** Considerando a outorga das Garantias Reais, as Partes resolvem **(i)** alterar a denominação da Escritura de Emissão; **(ii)** alterar a definição **“Escritura de Emissão”**; e **(iii)** alterar a definição de **“Debêntures”**, de forma que, inclusive, qualquer referência **(a)** à definição **“Escritura de Emissão”**; e **(b)** à definição **“Debêntures”**, deverão ser lidas conforme as novas redações abaixo:

**“INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 7ª (SÉTIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS, DA CONSTRUTORA TENDA S.A.”**

Para os fins da Escritura de Emissão, conforme aditada:

**“Escritura de Emissão”**: significa *“Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da Construtora Tenda S.A.”*;

**“Debêntures”** significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da 7ª (sétima) emissão da Companhia.

- 3.3** As Partes decidem alterar o item II. da Cláusula 7.12, a Cláusula 7.15 da Escritura de Emissão a fim de refletir a **(i)** alteração da taxa de *spread* aplicável ao cálculo da Remuneração das Debêntures para 4,0% (quatro inteiros por cento) ao ano; **(ii)** a previsão de hipótese de resgate antecipado facultativo total, a qualquer momento, a exclusivo critério da Companhia, sendo certo que não serão devidos quaisquer valores, pela Companhia, a título de prêmio:

**“7.12 Remuneração.** *A Remuneração das Debêntures será a seguinte:*

[...]

*II. sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de (i) 2,25 (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, desde a Primeira Data de Integralização, até o dia 25 de agosto de 2022 (exclusivo); e (ii) 4,0% (quatro inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a partir de 25 de agosto de 2022 (inclusive) até a Data de Vencimento (“Sobretaxa”, e, em conjunto com a Taxa DI, “Remuneração”), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por dias úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate*

antecipado ou amortização extraordinária das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração será paga no dia 25 dos meses de agosto e fevereiro de cada ano, a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 25 de agosto de 2021 e o último na Data de Vencimento, observado o disposto na Cláusula 7.21 abaixo. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

$J$  = valor unitário da Remuneração devida, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$FatorJuros$  = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread (Sobretaxa), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Sendo que:

$FatorDI$  = produtório das Taxas DI, desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

$nDI$  = número total de Taxas DI, consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro;

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

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

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

Sendo que:

*Dlk* = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

*FatorSpread* = Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

*spread* = 2,2500 ou 4,000, conforme aplicável; e

*n* = número de dias úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro.

Observações:

O fator resultante da expressão  $(1 + TDlk)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores  $(1 + TDlk)$ , sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

O fator resultante da expressão  $(Fator DI \times FatorSpread)$  deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável por seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

[...]

**7.15 Resgate Antecipado Facultativo.** A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer momento, com aviso prévio aos Debenturistas (por meio de publicação de anúncio nos termos da Cláusula 7.26 abaixo ou de comunicação individual a todos os Debenturistas, com cópia ao Agente Fiduciário), ao Agente Fiduciário, ao Agente de Liquidação, ao Escriturador e à B.3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis da data do evento, o resgate antecipado da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) das Debêntures ("**Resgate Antecipado Facultativo Total**"), com o conseqüente cancelamento de tais Debêntures, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou a

*data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sendo certo que não serão devidos quaisquer valores, pela Companhia, a título de prêmio.”*

[...]

- 3.4** As Partes decidem incluir a Cláusula 7.27 e os itens XXX, XXXI, XXXII e XXXIII à Cláusula 8.1 à Escritura de Emissão a fim de refletir a **(i)** a outorga, de forma compartilhada, das Garantias Reais (conforme abaixo definidas) em favor dos titulares das Dívidas de Mercado, observado o atendimento dos Índices de Cobertura (conforme abaixo definidos) e do Saldo Mínimo Retido (conforme abaixo definido); **(ii)** a assunção, pela Companhia de obrigações adicionais, no âmbito da Escritura de Emissão; e **(iii)** inclusão de hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme abaixo definido) das Debêntures, pela Companhia, a seu exclusivo critério, conforme as deliberações aprovadas em sede das Aprovações, as quais passam a vigorar com as seguintes redações, renumerando as cláusulas subsequentes:

#### **“7.27 GARANTIAS REAIS**

**7.27.1** *Para assegurar o fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas), foram outorgadas, de forma compartilhada, em favor (a) dos Debenturistas, (b) dos titulares de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 4ª (quarta) emissão da Companhia (“Debêntures da 4ª Emissão”), (c) dos titulares de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 5ª (quinta) emissão da Companhia (“Debêntures da 5ª Emissão”); (d) dos titulares de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 6ª (sexta) emissão da Companhia (“Debêntures da 6ª Emissão”), (e) dos titulares de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 8ª (oitava) emissão da Companhia (“Debêntures da 8ª Emissão”), que é lastro da 378 série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da True Securitizadora S.A. (CNPJ/ME nº 12.130.744/0001-00) (“Securitizadora”), nos termos do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 378ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora”, celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário em 20 de abril de 2021, conforme aditado (“CRI” e “Termo de Securitização”, respectivamente), e (f) dos titulares de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da “9ª (nona) emissão da Companhia (“Debêntures da 9ª Emissão” e, em conjunto com as Debêntures da 4ª Emissão, as Debêntures da 5ª Emissão, as Debêntures da 6ª Emissão, as Debêntures da 7ª Emissão e as Debêntures da 8ª Emissão, “Dívidas de Mercado”):*

**7.27.1.1.** *cessão fiduciária, nos termos do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, de Conta Vinculada e Outras Avenças”, celebrado entre a Emissora, a TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8 e 9, Centro, CEP 01014-908, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.625.762/0001-58 (“TNI”), a Securitizadora, o Agente Fiduciário e o Agente Administrativo (conforme definido nos Contratos de Garantia) (“Cessão Fiduciária” e “Contrato de Cessão Fiduciária”, respectivamente):*



- (i) *pela Companhia:*
- (a) *da integralidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Companhia, decorrentes do valores devidos à Companhia (1) pelos adquirentes de unidades imobiliária autônomas, por meio das Faturas (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária), conforme instrumentos identificados no **Anexo I** do Contrato de Cessão Fiduciária, os quais deverão transitar pela Conta Vinculada da Companhia (conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária), nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária e no Contrato de Administração de Contas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária); e (2) por quaisquer devedores, em decorrências de quaisquer outros instrumentos que constituam direito de crédito da Companhia, independentemente de sua natureza, conforme instrumentos identificados no **Anexo I** do Contrato de Cessão Fiduciária, os quais deverão transitar pela Conta Vinculada da Companhia, nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária e no Contrato de Administração de Contas (“**Direitos dos Contratos Cedidos da Emissora**”);*
  - (b) *de todos os direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela Companhia contra o Banco Depositário (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), como resultados dos valores depositados na Conta Vinculada da Companhia, incluindo frutos e rendimentos decorrentes de aplicações e investimentos dos recursos retidos na Conta Vinculada da Companhia (“**Rendimentos dos Investimentos Permitidos da Emissora**” e, em conjunto com os Direitos dos Contrato Cedidos, “**Direitos Creditórios Cedidos da Emissora**”); e*
  - (c) *a Conta Vinculada da Companhia (sendo os itens (a), (b) e (c) acima, em conjunto, “**Direitos Cedidos da Emissora**”).*
- (ii) *pela TNI:*
- (a) *da integralidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da TNI, decorrentes do valores devidos à TNI (1) pelos adquirentes de unidades imobiliária autônomas, por meio das Faturas (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária), conforme instrumentos identificados no **Anexo II** do Contrato de Cessão Fiduciária, os quais deverão transitar pela Conta Vinculada da TNI (conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária), nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária e no Contrato de Administração de Contas; e (2) por quaisquer devedores, em decorrências de quaisquer outros instrumentos que constituam direito de crédito da TNI, independentemente de sua natureza, conforme instrumentos identificados no **Anexo II** do Contrato de Cessão Fiduciária, os quais deverão transitar pela Conta Vinculada da TNI, nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária e no Contrato*

de Administração de Contas (“**Direitos dos Contratos Cedidos da TNI**” e, em conjunto com os Direitos dos Contratos Cedidos da Companhia, “**Direitos dos Contratos**”);

- (b) de todos os direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela TNI contra o Banco Depositário, como resultados dos valores depositados na Conta Vinculada da TNI, incluindo frutos e rendimentos decorrentes de aplicações e investimentos dos recursos retidos na Conta Vinculada da TNI (“**Rendimentos dos Investimentos Permitidos da TNI**” e, em conjunto com os Direitos dos Contrato Cedidos, “**Direitos Creditórios Cedidos da TNI**”; sendo, os Direitos Creditórios Cedidos da Companhia e os Direitos Creditórios Cedidos da TNI, em conjunto, “**Direitos Creditórios Cedidos**”); e
- (c) a Conta Vinculada da TNI (sendo (1) os itens (a), (b) e (c) acima, em conjunto, “**Direitos Cedidos da TNI**”; (2) os Direitos Cedidos da Companhia em conjunto com os Direitos Cedidos da TNI, “**Direitos Cedidos**”).

**7.27.1.2.** alienação fiduciária, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças”, celebrado entre a TNI, a Companhia, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e o Agente Administrativo (“**Alienação Fiduciária de Quotas**” e “**Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas**”, respectivamente; sendo o Contrato de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, em conjunto, “**Contratos de Garantia**” e a Alienação Fiduciária de Quotas em conjunto com a Cessão Fiduciária, “**Garantias Reais**”):

- (i) quotas de emissão das sociedades identificadas no Anexo V do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (“**Sociedades**”), de titularidade da TNI, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, permanecendo a posse direta sobre as Quotas Alienadas (a seguir definidas) com a TNI, até a ocorrência de um Evento de Excussão (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas), nas quantidades e proporções descritas e individualizadas no **Anexo I** do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, observado o previsto na Cláusula 3.1. do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (“**Quotas Alienadas**”); e
- (ii) quaisquer quotas e demais direitos de participação relativos às Quotas Alienadas decorrentes de desdobramentos, grupamentos ou bonificações das Quotas Alienadas, conforme aplicável, bem como todas as ações, quotas, valores mobiliários e demais direitos que porventura, venham a substituir as Quotas Alienadas, em razão do cancelamento destas, incorporação, fusão, cisão ou qualquer outra forma de reorganização societária das Sociedades (ou das Quotas Alienadas), ou ainda quaisquer bens em que as Quotas Alienadas ou os demais bens e direitos mencionados nesta Cláusula sejam convertidos, inclusive quaisquer certificados de depósitos, valores mobiliários ou títulos de crédito (sendo todos os bens e direitos referidos neste item (ii) denominados de “**Quotas Adicionais**”).

**7.27.2** Para os fins desta Escritura de Emissão, e dos Contratos de Garantia:

**(a) “Obrigações Garantidas”** significam o valor total da dívida da Companhia representada pelas Dívidas de Mercado, incluindo o respectivo valor nominal unitário (conforme previstos nas Escrituras de Emissão das Dívidas de Mercado, inclusive nesta Escritura de Emissão), as remunerações incidentes, respectivamente, sobre as Dívidas de Mercado (conforme previstos nas Escrituras de Emissão das Dívidas de Mercado, inclusive nesta Escritura de Emissão) e os encargos moratórios incidentes, respectivamente, sobre as Dívidas de Mercado (conforme previstos nas Escrituras de Emissão das Dívidas de Mercado, inclusive nesta Escritura de Emissão) conforme aplicável, bem como das demais obrigações pecuniárias, principais e acessórias, previstas nas Escrituras de Emissão das Dívidas de Mercado, inclusive nesta Escritura de Emissão, inclusive indenizações, custos referentes ao registro e custódia dos ativos em mercados organizados, honorários dos titulares e despesas e custos em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Dívidas de Mercado, nas Escrituras de Emissão das Dívidas de Mercado, inclusive nesta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, inclusive aquelas incorridas pelo Agente Fiduciário e pela Securitizadora na execução das Garantias Reais (“**Obrigações Garantidas**”).

**(b) “Escrituras de Emissão”** significam, em conjunto, **(i)** esta Escritura de Emissão; **(ii)** o “Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da 4ª (Quarta) Emissão da Construtora Tenda S.A.”, conforme aditado (“**Escritura da 4ª Emissão**”), por meio da qual a Companhia realizou a emissão das Debêntures da 4ª Emissão; **(iii)** o “Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da 5ª (Quinta) Emissão da Construtora Tenda S.A.”, conforme aditado (“**Escritura da 5ª Emissão**”), por meio da qual a Companhia realizou a emissão das Debêntures da 5ª Emissão; **(iv)** o “Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da 6ª (Sexta) Emissão da Construtora Tenda S.A.”, conforme aditado (“**Escritura da 6ª Emissão**”), por meio da qual a Companhia realizou a emissão das Debêntures da 6ª Emissão; **(v)** o “Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da 8ª (Oitava) Emissão da Construtora Tenda S.A.”, conforme aditado (“**Escritura da 8ª Emissão**”), por meio da qual a Companhia realizou a emissão das Debêntures da 8ª Emissão, as quais são lastro dos CRI; **(vi)** o “Instrumento Particular de Escritura de Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da 9ª (Nona) Emissão da Construtora Tenda S.A.”, conforme aditado (“**Escritura da 9ª Emissão**”), por meio da qual a Companhia realizou a emissão das Debêntures da 9ª Emissão.

**7.27.3 ÍNDICES DE COBERTURA E SALDO MÍNIMO RETIDO**

**7.27.3.1.** A partir da data de constituição das Garantias Reais e até 30 de junho de 2023, a Alienação Fiduciária de Quotas e/ou a Cessão Fiduciária deverão observar, em conjunto, no

mínimo, 15% (quinze inteiros por cento) do saldo de principal das Dívidas de Mercado (“Índice de Cobertura I”);

**7.27.3.2** A partir de 30 de junho de 2023, a Alienação Fiduciária de Quotas e/ou a Cessão Fiduciária deverão observar, em conjunto, no mínimo 30% (trinta inteiros por cento) do saldo de principal das Dívidas de Mercado (“Índice de Cobertura II” e, quando em conjunto com o Índice de Cobertura I, os “Índices de Cobertura”).

**7.27.3.3** Sem prejuízos à observância dos Índices de Cobertura, a partir do último dia útil de outubro de 2022, o saldo dos Direitos da Conta Vinculada no último dia útil de cada mês deverá ser igual ou maior do que a soma de, para cada respectivo período: (i) 5/6 dos valores de juros e amortização devidos no âmbito das Dívidas de Mercado no mês imediatamente seguinte; (ii) 4/6 dos valores de juros e amortização devidos no âmbito das Dívidas de Mercado no segundo mês subsequente; (iii) 3/6 dos valores de juros e amortização devidos no âmbito das Dívidas de Mercado no terceiro mês subsequente; (iv) 2/6 dos valores de juros e amortização devidos no âmbito das Dívidas de Mercado no quarto mês subsequente; e (v) 1/6 dos valores de juros e amortização devidos no âmbito das Dívidas de Mercado no quinto mês subsequente (“Saldo Mínimo Retido”), sendo que a verificação do Saldo Mínimo Retido deverá ser realizada no último dia útil de cada mês, a partir de outubro de 2022 (sendo cada qual, uma “Data de Verificação”).

**7.27.3.4** As demais condições relativas às Garantias Reais deverão observar procedimentos, prazos e condições previstos nos Contratos de Garantia, incluindo, mas não se limitando, as respectivas verificações quanto ao atendimento dos Índices de Cobertura, conforme aplicável, e do Saldo Mínimo Retido.

**7.27.3.5** As Garantias Reais estão sujeitas a condição resolutiva, nos termos nos termos do artigo 127 do Código Civil, estando plena sua eficácia, porém automaticamente resolvida de pleno direito caso a Companhia observe o Índice Financeiro, menor ou igual a 15% (quinze inteiros por cento) por 2 (dois) trimestres consecutivos a qualquer momento a partir desta data (“Condição Resolutiva”). Uma vez implementada a Condição Resolutiva, extinguem-se para todos os efeitos, automaticamente, os termos e condições previstos nos Contratos de Garantia, independente de realização de Assembleia Geral.

#### **7.27.4 COMPARTILHAMENTO DAS GARANTIAS REAIS**

**7.27.4.1** O Agente Fiduciário e a Securitizadora celebraram, nesta data, o “Contrato de Compartilhamento de Garantias e Outras Avenças” com o fim específico de regular as relações entre o Agente Fiduciário e a Securitizadora na hipótese de não cumprimento de obrigações assumidas pela Companhia e pela TNI, nos termos previstos nos respectivos Contratos de Garantia, em quaisquer das Escrituras de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia de que cada qual é parte em decorrência do compartilhamento das Garantias Reais (“Contrato de Compartilhamento” e “Compartilhamento de Garantias”, respectivamente).

[...]

### **8. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA COMPANHIA**

**8.1 A Companhia está adicionalmente obrigada a:**

**XXX.** não realizar distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre capital próprio ou a realização e quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, exceto pelo pagamento do dividendo mínimo obrigatório, previsto no Art. 202 da Lei das Sociedades por Ações, até que a Companhia observe o Índice Financeiro menor ou igual a 15% (quinze inteiros por cento) por 2 (dois) trimestres consecutivos;

**XXXI.** não criar quaisquer ônus ou gravames, ou celebrar qualquer contrato ou tomar qualquer outra providência que venha a onerar as ações de emissão da Alea S.A. (CNPJ nº 34.193.637/0001-63) que sejam de titularidade da Companhia em favor de credores financeiros, até que a Companhia observe o Índice Financeiro menor ou igual a 15% (quinze inteiros por cento) por 2 (dois) trimestres consecutivos;

**XXXII.** não realizar o lançamento de mais de 15.000 (quinze mil) unidades "Tenda" durante o período de 01 de abril de 2022 a 31 de março de 2023; e

**XXXIII.** não realizar o lançamento de mais de 15.000 (quinze mil) unidades "Tenda" durante o período de 01 de julho de 2022 a 30 de junho de 2023."

**4 DECLARAÇÕES DA COMPANHIA E DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

- 4.1** As Partes, neste ato, declaram que todas as obrigações assumidas na Escritura de Emissão se aplicam a este Aditamento, como se aqui estivessem transcritas.
- 4.2** A Companhia declara e garante, neste ato, que todas as declarações e garantias previstas na Cláusula 11 da Escritura de Emissão permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Aditamento.
- 4.3** O Agente Fiduciário declara e garante, neste ato, que todas as declarações e garantias previstas na Cláusula 9 da Escritura de Emissão permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Aditamento.

**5 RATIFICAÇÃO**

- 5.1** As alterações feitas na Escritura de Emissão por meio deste Aditamento não implicam em novação.
- 5.2** Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições estabelecidas na Escritura de Emissão, que não tenham sido expressamente alteradas por este Aditamento.

**6 DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 6.1** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Aditamento; desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a quaisquer das Partes em razão de qualquer inadimplemento da outra Parte prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações

assumidas neste Aditamento ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

- 6.2** Este Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título.
- 6.3** Caso qualquer das disposições deste 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.
- 6.4** O presente Aditamento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e II do Código de Processo Civil, e as obrigações aqui contidas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.
- 6.5** As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Aditamento, pode ser assinado digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

## **7 LEI E FORO**

- 7.1** Este Aditamento será regido pelas leis da República Federativa do Brasil.
- 7.2** Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Aditamento de forma eletrônica, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 25 de agosto de 2022.

*(AS ASSINATURAS SEGUEM NAS PÁGINAS SEGUINTE)*

*(RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO)*

*(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da Construtora Tenda S.A.)*

**CONSTRUTORA TENDA S.A.**

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:

*(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da Construtora Tenda S.A.)*

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

---

Nome:  
Cargo:

---

Nome:  
Cargo:



*(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da Construtora Tenda S.A.)*

Testemunhas:

\_\_\_\_\_

Nome:

CPF:

R.G.:

\_\_\_\_\_

Nome:

CPF:

R.G.: