

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES  
SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA 7ª  
(SÉTIMA) EMISSÃO DA VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.**

entre

**VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.**

*como Emissora*

e

**SCA EMPREENDIMENTOS E NEGÓCIOS LTDA**

*como Debenturista*

datado de

16 de dezembro de 2025.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO  
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA 7ª (SÉTIMA) EMISSÃO DE VIVER  
INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A

Celebram este "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, para Distribuição Privada, da 7ª (sétima) Emissão de Viver Incorporadora e Construtora S.A ("Escritura de Emissão"):

I. como emissora:

VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A., sociedade por ações de capital aberto autorizado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.656, 1º andar, conjuntos 1B e 1C do Edifício Novo São Paulo, Jardim Paulistano, CEP 01.451-918, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.571.414/0001-41, com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.338.421 ("Companhia");

II. como titular das Debêntures (conforme definido abaixo):

SCA EMPREENDIMENTOS E NEGÓCIOS LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada unipessoal, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Santa Cruz, nº 2187, Sala 10, Vila Mariana, CEP 04121-00, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.928.813/0001-72, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.260.433.526 ("Debenturista");

As pessoas acima qualificadas, em conjunto, "Partes", quando referidas coletivamente, e "Parte", quando referidas individualmente, de acordo com os seguintes termos e condições:

1. DEFINIÇÕES

1.1 São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos demais Documentos das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo).

"ANBIMA" significa ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

"Anexos" significam os anexos da presente Escritura de Emissão.

"Boletim de Subscrição" significa o boletim de subscrição das Debêntures, conforme Anexo 1.1 desta Escritura;

"CNPJ" significa Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.

"Código Civil" significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

"Código de Processo Civil" significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

"Companhia" tem o significado previsto no preâmbulo.

"Controlada" significa, com relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade controlada (conforme definição de Controle), direta ou indiretamente, por tal pessoa.

"Controle" significa o controle, direto ou indireto, de qualquer sociedade, conforme definido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

"CPF" significa Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia.

"CVM" significa Comissão de Valores Mobiliários.

"Conselho de Administração" significa o Conselho de Administração da Emissora previsto os termos de seu Estatuto Social;

"Data de Emissão" tem o significado previsto na Cláusula 5.1 abaixo.

"Data de Vencimento" tem o significado previsto na Cláusula 5.4 abaixo.

"Debêntures" significam as debêntures objeto desta Escritura de Emissão.

"Debenturista" tem o significado previsto no preâmbulo.

"Dia Útil" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional;

"Documentos da Operação" significa a presente Escritura de Emissão e Anexos, bem como todos os anexos do Anexos.

"Emissão" significa a emissão das Debêntures, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

"Encargos Moratórios" tem o significado previsto na Cláusula 5.14 abaixo.

"Escritura de Emissão" tem o significado previsto no preâmbulo.

"Evento de Inadimplemento" tem o significado previsto na Cláusula 7.1 abaixo.

"JUCESP" significa Junta Comercial do Estado de São Paulo.

"Lei das Sociedades por Ações" significa Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

"Lei do Mercado de Capitais" significa Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.

"Ônus" significa hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima.

"Parte" tem o significado previsto no preâmbulo.

"Valor Nominal Unitário" tem o significado previsto na Cláusula 5.5 abaixo.

## 2. AUTORIZAÇÕES

- 2.1 A Emissão, a outorga das Garantias e a celebração desta Escritura de Emissão serão realizadas com base nas deliberações da reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 16 de dezembro de 2025.

## 3. REQUISITOS

- 3.1 A Emissão e a celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos das Obrigações Garantidas serão realizadas com observância aos seguintes requisitos:

- 3i *arquivamento e publicação das atas dos atos societários.* Nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, a ata da assembleia geral de acionistas realizada em 27 de junho de 2025 será arquivada na JUCESP;
- 3ii *inscrição e registro desta Escritura de Emissão e seus aditamentos.* Esta Escritura de Emissão e seus aditamentos serão:
  - (a) inscritos na JUCESP; e
  - (b) registrados ou averbados, conforme o caso, nos cartórios de registro de títulos e documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, nos termos do 130 da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada;
- 3iii *negociação.* As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários; e
- 3iv *dispensa de registro na CVM e na ANBIMA.* As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei do Mercado de Capitais e a ANBIMA.

#### 4. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

- 4.1 *Objeto Social da Emissora.* A Companhia tem por objeto (i) a incorporação imobiliária, (ii) a construção de imóveis e a prestação de serviços de engenharia civil, (iii) a compra e venda de imóveis prontos ou a construir, (iv) o desenvolvimento de loteamentos, (v) a locação e administração de bens imóveis e (vi) a prestação de serviços de consultoria para o desenvolvimento e implantação de empreendimentos imobiliários, inclusive estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros.
- 4.2 *Número da Emissão.* As Debêntures representam a 7ª (sétima) emissão de debêntures da Companhia.
- 4.3 *Valor Total da Emissão.* O valor total da Emissão será de R\$ 141.000.000,00 (cento e quarenta e um milhões de reais), na Data de Emissão.
- 4.4 *Séries.* A Emissão será realizada em série única.

#### 5. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS DEBÊNTURES

- 5.1 *Data de Emissão.* Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 16 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão").
- 5.2 *Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade.* As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Companhia, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações.
- 5.3 *Conversibilidade.* As Debêntures serão simples, ou seja, não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia.

- 5.4 *Prazo e Data de Vencimento.* Observado o disposto nesta Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será de 48 (quarenta e oito) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em [...] de dezembro de 2029 ("Data de Vencimento").
- 5.5 *Valor Nominal Unitário.* As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário"), o qual será integralmente devido e pago ao(s) Debenturista(s) na Data de Vencimento, observado o disposto nesta Escritura de Emissão.
- 5.6 *Subscrição – Forma e Preço de Integralização.* As Debêntures serão subscritas e integralizadas conforme disposto no Boletim de Subscrição, competindo à Companhia promover a inscrição da titularidade das Debêntures em seu Livro de Registro de Debêntures Nominativas. O Preço de Integralização de cada Debênture será de R\$ 1.000,00 (um mil reais).
- 5.7 *Quantidade de Debêntures Emitidas.* Serão emitidas 141.000 (cento e quarenta e um mil) Debêntures.
- 5.8 *Prazo de Integralização.* As Debêntures serão integralizadas nos termos do Boletim de Subscrição.
- 5.9 *Remuneração.* Os juros remuneratórios sobre o saldo do Valor Nominal Unitário corresponderam a variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI.
- 5.10 A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, de todas as Debêntures desde a Data de Emissão até a data do efetivo pagamento.
- 5.12.1 Observado o disposto na Cláusula 5.12.2 abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Companhia e o Debenturista quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável
- 5.12.2 Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada, o Debenturista deverá deliberar em sede de assembleia geral de Debenturistas, de comum acordo com a Companhia, do novo parâmetro de remuneração das Debêntures. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração entre a Companhia e o Debenturista, a Companhia deverá (sem prejuízo da Fiança) resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da realização da respectiva assembleia geral de Debenturistas. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração a serem adquiridas, para cada dia do período em que a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.
- 5.12.3 *Pagamento da Remuneração.* Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração será paga anualmente a cada 01 (um) ano da Data de Emissão.
- 5.12.4 *Diferimento O Pagamento da Remuneração.* As datas de pagamento da Remuneração poderão ser prorrogadas, a exclusivo critério da Companhia, até, no máximo, a Data de Vencimento.
- 5.11 *Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário.* Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado na Data de Vencimento.

- 5.12 *Local de Pagamento.* Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Companhia no respectivo vencimento, mediante depósito dos valores devidos na conta corrente de titularidade do Debenturista, a ser indicada à Emissora pelo Debenturista com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do respectivo pagamento.
- 5.13 *Prorrogação dos Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia em que não houver expediente bancário no local de pagamento das Debêntures.
- 5.14 *Encargos Moratórios.* Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Companhia de qualquer quantia devida ao(s) Debenturista(s), os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Companhia ficarão sujeitos a (independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial): (i) multa convencional de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, desde o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios").
- 5.15 *Repactuação.* As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.
- 5.16 *Publicidade.* Sem prejuízo das publicações exigidas por lei, todos os atos e decisões relativos às Debêntures deverão ser comunicados, na forma de aviso, mediante comunicação a ser enviada ao Debenturista (ou aos Debenturistas, conforme aplicável) na forma da Cláusula 11 abaixo.

## 6. RESGATE ANTECIPADO

- 6.1 *Resgate Antecipado.* Na hipótese de as Debêntures não serem totalmente integralizadas na Data de Integralização, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado total das Debêntures e promover o pagamento mediante a entrega do Boletim de Subscrição ao(s) Debenturista(s) ("Resgate Antecipado").
- 6.1.1 O Resgate Antecipado das Debêntures deverá ser comunicado ao(s) Debenturista(s), com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretender realizar o efetivo Resgate Antecipado, sendo que em referida comunicação deverá constar (i) a data de realização do Resgate Antecipado, oportunidade em que o Boletim de Subscrição deverá ser cedido para o Debenturista; e (ii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado.
- 6.1.2 Efetivada a cessão do Boletim de Subscrição ao(s) Debenturista(s), mediante instrumento próprio, caso em que o Debenturista terá seu crédito satisfeito mediante o adimplemento da obrigação contida no Boletim de Subscrição, o Resgate Antecipado restará concluído em caráter definitivo e a Companhia obterá imediata, plena, irrestrita e irrevogável quitação quanto às obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão.
- 6.1.3 As Debêntures resgatadas pela Companhia, conforme previsto nesta Cláusula 6, serão obrigatoriamente canceladas.

## 7. VENCIMENTO ANTECIPADO

- 7.1 *Vencimento Antecipado.* Sujeito ao disposto nas Cláusulas 7.1.2, os Debenturistas considerarão antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigirão, após deliberação dos debenturistas titulares de pelo menos 50% (cinquenta por cento) das debêntures emitidas, o imediato pagamento pela Companhia dos valores devidos nos termos

da Cláusula 7.1.3 abaixo, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos abaixo (cada evento, um "Evento de Inadimplemento"):

- 7i. inadimplemento, pela Companhia de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista nesta Escritura de Emissão, na respectiva data de pagamento, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;
  - 7ii. cessão ou qualquer forma de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão;
  - 7iii. invalidade, nulidade ou inexecutabilidade desta Escritura de Emissão;
  - 7iv. liquidação, dissolução ou extinção da Companhia;
  - 7v. (a) decretação de falência da Companhia e/ou de qualquer de suas Controladas; (b) pedido de autofalência formulado pela Companhia e/ou por qualquer de suas Controladas; (c) pedido de falência da Companhia e/ou de qualquer de suas Controladas, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Companhia e/ou de qualquer de suas Controladas, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido;
  - 7vi. transformação da forma societária da Companhia de sociedade por ações para qualquer outro tipo societário, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se previamente autorizado pelo Debenturista;
  - 7vii. vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer dívida da Companhia, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;
  - 7viii. incorreção, em qualquer aspecto relevante, ou falsidade de qualquer das declarações prestadas pela Companhia nesta Escritura de Emissão;
  - 7ix. em havendo mudança ou alteração do objeto social da Companhia, de forma a alterar as suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito dos Debenturistas, salvo nas hipóteses de mera ampliação do objeto social, sem perda de prevalência do objeto atual;
  - 7x. em havendo constatação de descumprimento pela Companhia ou suas Controladas da (a) legislação que trata da prevenção à lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo; (b) Legislação Socioambiental; ou (c) Legislação Anticorrupção.
- 7.1.2 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 7.1 acima, o(s) Debenturista(s) poderá(ão) deliberar por não declarar as obrigações decorrentes das Debêntures antecipadamente vencidas.
- 7.1.3 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Companhia obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento de todos os valores que são de sua responsabilidade na forma desta Escritura de Emissão.

8. DECLARAÇÕES DA COMPANHIA

8.1 A Companhia neste ato e na Data de Emissão, declara que:

- 8i a Companhia é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras, sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM;
- 8ii está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas e, conforme o caso, à realização da Emissão, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- 8iii os representantes legais da Companhia que assinam esta Escritura de Emissão têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Companhia, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- 8iv esta Escritura de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Companhia, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- 8v a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações aqui previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão (a) não infringem o estatuto social da Companhia; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Companhia; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Companhia ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Companhia ou qualquer de seus ativos;
- 8vi está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;
- 8vii está, assim como suas respectivas Controladas, cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- 8viii está, assim como suas respectivas Controladas, em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou cujo descumprimento não possa causar um efeito adverso relevante.

9. COMPENSAÇÃO

9.1 Nos termos do artigo 368 do Código Civil, fica a Companhia Emissora expressamente autorizada a efetuar, a qualquer tempo até a Data de Vencimento e a seu exclusivo critério, a compensação entre: (i) os créditos líquidos, certos e exigíveis titularizados pelo Debenturista contra a Companhia decorrentes desta Debênture (principal, remuneração remuneratória, prêmio, juros de mora, multa e demais encargos); e (ii) quaisquer débitos líquidos, certos e exigíveis do Debenturista (ou de empresa coligada, controlada ou controladora, quando legalmente admitida a compensação) perante a Companhia, especialmente, mas não exclusivamente, os decorrentes de obrigações de integralização de capital assumidas no Boletim de Subscrição vinculado a esta emissão.

9i Direito de Compensação Presente e Incondicional. A Companhia dispõe, desde já e de forma irrevogável, de direito legalmente executável, presente e incondicional, de liquidar as obrigações decorrentes das Debêntures pelo montante líquido, mediante compensação com créditos líquidos, certos e exigíveis detidos contra o Debenturista, em especial aqueles decorrentes da obrigação de integralização prevista no Boletim de Subscrição.

9ii Intenção de Liquidação Líquida. As Partes reconhecem e concordam que a Companhia tem a intenção inequívoca e predominante de liquidar as Debêntures em base líquida, mediante compensação dos valores devidos de parte a parte, de modo que a expectativa econômica razoável é a ocorrência de um único fluxo líquido de liquidação, e não de fluxos brutos independentes.

9iii Simultaneidade Econômica. Para todos os fins, as obrigações de integralização do Debenturista e as obrigações de liquidação das Debêntures pela Companhia são consideradas economicamente interdependentes e simultâneas, sendo desde já reconhecido que a liquidação de uma implica, automática e imediatamente, a liquidação da outra, até o limite dos respectivos valores.

9iv Prevalência da Compensação. A compensação constitui a forma normal, preferencial e juridicamente adequada de liquidação das obrigações decorrentes desta Escritura, sendo o pagamento em moeda corrente nacional mera faculdade residual da Companhia, quando e se economicamente aplicável.

9.2 Sem prejuízo da faculdade genérica prevista na Cláusula 8.1 acima, na hipótese de o Debenturista não ser o mesmo titular do Boletim de Subscrição, a compensação entre o crédito da presente Debênture e a obrigação de integralização pendente será realizada de forma prioritária em relação a quaisquer outros créditos do Debenturista, independentemente de aviso prévio ou interpelação, de modo que fica a Companhia desde já expressa e irrevogavelmente autorizada a efetuar, com preferência sobre quaisquer outros créditos, a compensação entre: (i) o crédito do Debenturista (principal acrescido da remuneração, conforme aplicável); e (ii) a obrigação de integralização do capital assumida no Boletim de Subscrição.

9.2.1. A compensação extinguirá, até o montante do crédito da Debênture, a obrigação da Companhia, sem prejuízo da imediata sub-rogação do Debenturista na posição da Companhia perante o subscritor originário.

9.3 Consentimento Expresso à Compensação Ampliada. O Debenturista declara, de forma expressa, irrevogável e irretroatável, que consente com a compensação prevista nesta Escritura de Emissão mesmo quando envolver créditos ou débitos titularizados por sociedades coligadas, controladas ou controladoras, reconhecendo que tal compensação reflete a estrutura econômica unitária da operação.

- 9.4 Cessão Vinculada do Crédito de Integralização. Na hipótese de cessão ou transferência das Debêntures antes da integral satisfação da obrigação de integralização, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, liquidar as Debêntures mediante a cessão do crédito de integralização ao novo Debenturista, o qual, ao adquirir as Debêntures, declara aceitar o referido crédito de forma plena, irrevogável e irretroatável, renunciando a qualquer questionamento quanto à sua existência, exigibilidade ou valor.
- 9.5 Sub-rogação Automática. A cessão do crédito de integralização implicará sub-rogação automática do novo Debenturista em todos os direitos, garantias e prerrogativas originalmente detidos pela Companhia, sem necessidade de qualquer ato adicional.

## 10. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 10.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 10.2 Fica desde já certo e ajustado que o Debenturista consente e previamente aprova, para fins do art. 231 da Lei das Sociedades por Ações, com toda e qualquer cisão, seja total ou parcial, da Companhia, contanto que o valor de patrimônio líquido da parcela cindida seja igual ou menor a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais). Caso, por qualquer motivo, seja necessário realizar assembleia de debenturistas para este fim, o Debenturista desde já outorga à Companhia, na pessoa de seus diretores do momento, poderes de representação para instalar e deliberar, votando a favor, a cisão, de modo a atender e satisfazer os requisitos, a forma e o resultado necessário e previsto no art. 231 da Lei das Sociedades por Ações.
- 10.3 Correrão por conta da Emissora todos os custos incorridos com a Emissão e com o registro e execução das Debêntures.
- 10.4 Todos os documentos anexos da presentes Escritura de Emissão fazem parte constante da presente Escritura de Emissão.
- 10.5 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão ou de seus anexos somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.
- 10.6 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.
- 10.7 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.
- 10.8 Os anexos da presente Escritura de Emissão devem ser interpretados de forma sistemática, e vinculativas entre si.
- 10.9 As Partes reconhecem esta Escritura de Emissão e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I, III e V, do Código de Processo Civil.
- 10.10 Para os fins desta Escritura de Emissão, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538 e dos artigos sobre as diversas espécies de execução (artigo 797 e seguintes), todos do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.

- 10.11 As Partes desde já concordam que esta Escritura de Emissão poderá ser assinada e formalizada fisicamente ou de forma eletrônica, por meio de assinaturas eletrônicas qualificadas dos representantes legais das Partes que sejam titulares de certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, conforme disposto na Medida Provisória n.º 2.220-2, de 24 de agosto de 2001, 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.
- 10.12 Esta Escritura de Emissão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, aquele indicado abaixo.

## 11. COMUNICAÇÕES

- 11.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas (i) no caso das comunicações em geral, na data de sua entrega, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; e (ii) no caso das comunicações realizadas por correio eletrônico, na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo de entrega no servidor de e-mails. A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

11i para a Companhia:

VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.656, 1º andar, conjuntos 1B e 1C do  
Edifício Novo São Paulo, Jardim Paulistano, CEP 01.451-918.  
A/C: Diretor de Relações Institucionais - Rogério Santos Martins Windberg  
E-mail: [ri.viver@viver.com.br](mailto:ri.viver@viver.com.br)

11ii para o Debenturista:

SCA EMPREENDIMENTOS E NEGÓCIOS LTDA  
Rua Santa Cruz, nº 2187, Sala 10, Vila Mariana, CEP 04121-00, São Paulo, SP.  
At.: Marco Antônio Matuck  
E-mail: [marcoantoniomatuck@gmail.com](mailto:marcoantoniomatuck@gmail.com) e  
[rlcempreendimentosimob@gmail.com](mailto:rlcempreendimentosimob@gmail.com)

## 12. LEI DE REGÊNCIA

- 12.1 Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

## 13. FORO

- 13.1 Fica eleito o foro da Comarca 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 desta Escritura de Emissão.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, as partes, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, assinam o presente instrumento por meio de assinaturas eletrônicas/digitais por

entidade credenciada ou certificada pelo sistema eletrônico de Infraestrutura de Chaves Públicas – ICP – Brasil para que se produzam os seus efeitos legais, registradas no rodapé de cada página e/ou na folha de assinaturas ao final. Em caso de divergência das datas de assinaturas digitais/eletrônicas e da data abaixo aposta, prevalecerá a data deste instrumento,

São Paulo, 16 de dezembro de 2025.

*(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)  
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)*

*(Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da 7ª (sétima) Emissão de Viver Incorporadora e Construtora S.A.)*

VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A      SCA EMPREENDIMENTOS E NEGÓCIOS LTDA

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Id.:  
CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Id.:  
CPF:

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO  
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA 7ª (SÉTIMA) EMISSÃO DE VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA  
S.A.

ANEXO 1.1

MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

CNPJ/ME: 67.571.414/0001-41

NIRE: 35.260.433.526

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO do Instrumento de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, para Distribuição Privada, da 7ª (Sétima) Emissão de Viver Incorporadora e Construtora S.A.

1. Emissora: VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A., sociedade por ações de capital aberto autorizado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.656, 1º andar, conjuntos 1B e 1C do Edifício Novo São Paulo, Jardim Paulistano, CEP 01.451-918, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.571.414/0001-41, com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.338.421 (“Emissora” ou “Companhia”);
2. Subscriber: SCA EMPREENDIMENTOS E NEGÓCIOS LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada unipessoal, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Santa Cruz, nº 2187, Sala 10, Vila Mariana, CEP 04121-00, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.928.813/0001-72, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.260.433.526 (“Subscriber”).
3. Número de Debêntures subscritas: 141.000 (cento e quarenta e um mil) debêntures.
4. Valor Nominal Unitário: As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão.
5. Data da Emissão: 16 de dezembro de 2025.
6. Data de Vencimento: 15 de dezembro de 2029.
7. Preço de Integralização: O Preço de Integralização de cada Debênture será de R\$ 1.000,00 (um mil reais).
8. Data de Integralização: 15 de dezembro de 2028.
9. Forma de integralização: As Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional ou, a critério exclusivo do Subscriber, mediante entrega de ativos imobiliários, ativos financeiros, valores mobiliários, derivativos financeiros, participações societárias, direitos creditórios ou quaisquer outros ativos de titularidade plena do Subscriber (“Ativos Integralizáveis”), desde que atendido o disposto nesta Cláusula 9.

- a. Os Ativos Integralizáveis deverão (i) ser de titularidade plena do Subscritor; (ii) estar livres e desembaraçados de ônus, gravames ou litígios de qualquer natureza; (iii) ser passíveis de livre transferência; (iv) serem compatíveis com o objeto social da Companhia.
  - b. Na hipótese de integralização das Debêntures mediante a transferência de participação societária, o Subscritor deverá comprovar, cumulativamente, que: (i) as demonstrações financeiras da sociedade cujas ações forem objeto da integralização foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e auditadas por auditor independente; (ii) o valor atribuído à participação societária utilizada para fins de integralização das Debêntures é equivalente ao valor do patrimônio líquido da referida sociedade, considerado em seu valor líquido; e (c) as participações societárias recebidas em pagamento da integralização das Debêntures representam a totalidade das ações ordinárias emitidas pela sociedade.
10. Amortização e Pagamento: Em parcela única na Data de Vencimento.
  11. Remuneração: 100% (cem por cento) da Taxa DI.
  12. Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração será paga anualmente a cada 01 (um) ano da Data de Emissão. Não obstante as datas de pagamento da Remuneração, tais datas poderão ser prorrogadas, a exclusivo critério da Companhia, até, no máximo, a Data de Vencimento.
  13. Livre Disposição do Boletim de Subscrição pela Companhia: Em função da integralização diferida prevista neste Boletim de Subscrição, a Companhia poderá, sem a necessidade de qualquer anuência do Subscritor, ceder, transferir, dar em garantia ou em pagamento, emprestar, permutar, conferir ao capital, i.e. dispor livremente deste Boletim de Subscrição.
  14. Definições: Para fins deste Boletim de Subscrição, adotam-se as definições constantes no do Instrumento de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, para Distribuição Privada, da 7ª (Sétima) Emissão de Viver Incorporadora e Construtora S.A.
  15. Título Executivo. As Partes reconhecem este Boletim de Subscrição como título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I, III e V, do Código de Processo Civil.
  16. Assinaturas. As Partes desde já concordam que este Boletim de Subscrição poderá ser assinado e formalizado fisicamente ou de forma eletrônica, por meio de assinaturas eletrônicas qualificadas dos representantes legais das Partes que sejam titulares de certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, conforme disposto na Medida Provisória n.º 2.220-2, de 24 de agosto de 2001, 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.
  17. Declarações: O Subscritor, neste ato, declara, em caráter irrevogável e irretratável, em relação à emissão das Debêntures, para os devidos fins que conhece: a) está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão; b) a

subscrição das Debêntures será privada e deverá ocorrer mediante assinatura, pelo Subscritor, do presente Boletim de Subscrição, sendo que o Subscritor ficará automaticamente obrigado a cumprir e anuir integralmente com todos os termos e condições da Escritura de Emissão e seus anexos; c) realizou investigação independente junto à Emissora e buscou toda a assessoria legal e financeira que entendeu como necessária para avaliação da oferta, de modo a tomar conhecimento das atividades da Emissora bem como de todos os riscos associados ao investimento que possam afetar de forma adversa os negócios, a situação financeira e/ou os resultados operacionais da Emissora, além de quaisquer outras informações relevantes, tendo realizado uma decisão fundamentada de investimento;

São Paulo, 16 de dezembro de 2025.

Subscritor:

SCA EMPREENDIMENTOS E NEGÓCIOS LTDA

## Anexo III - Escritura de Debentures 16 12 25 16h40 pdf

Código do documento d17f0cfb-79ad-4eac-93d7-b11ac91f8eb5



### Assinaturas



Marco Antonio Matuck  
marcoantoniomatuck@gmail.com  
Assinou

*Marco Antonio Matuck*



ROGERIO SANTOS WINDBERG:08777148860  
Certificado Digital  
rsw@viver.com.br  
Assinou



Marlon Pereira dos Santos  
mps@viver.com.br  
Assinou como testemunha

*Marlon Pereira dos Santos*



Ingrid Câmara de Freitas  
ingrid.freitas@viver.com.br  
Assinou como testemunha

*Ingrid Câmara de Freitas*

### Eventos do documento

#### 16 Dec 2025, 19:50:14

Documento d17f0cfb-79ad-4eac-93d7-b11ac91f8eb5 **criado** por LARISSA STEFANONE PEREIRA (67417f9c-b3b8-4783-853d-027f1276e4ce). Email:larissa.pereira@viver.com.br. - DATE\_ATOM: 2025-12-16T19:50:14-03:00

#### 16 Dec 2025, 19:51:38

Assinaturas **iniciadas** por LARISSA STEFANONE PEREIRA (67417f9c-b3b8-4783-853d-027f1276e4ce). Email:larissa.pereira@viver.com.br. - DATE\_ATOM: 2025-12-16T19:51:38-03:00

#### 16 Dec 2025, 19:54:48

MARLON PEREIRA DOS SANTOS **Assinou como testemunha** - Email: mps@viver.com.br - IP: 177.92.91.117 (mvx-177-92-91-117.mundivox.com porta: 22274) - **Geolocalização: -23.572127588430465 -46.690341464974324** - Documento de identificação informado: 047.873.689-40 - DATE\_ATOM: 2025-12-16T19:54:48-03:00

#### 16 Dec 2025, 20:22:56

**ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL** - ROGERIO SANTOS WINDBERG:08777148860 **Assinou** Email: rsw@viver.com.br. IP: 177.92.91.117 (mvx-177-92-91-117.mundivox.com porta: 24706). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC Certisign RFB G5,CN=ROGERIO SANTOS WINDBERG:08777148860. - DATE\_ATOM: 2025-12-16T20:22:56-03:00

---

**16 Dec 2025, 20:23:57**

INGRID CÂMARA DE FREITAS **Assinou como testemunha** (549d85ec-ad91-48f6-ad9c-801955083400) - Email: ingrid.freitas@viver.com.br - IP: 177.92.91.117 (mvx-177-92-91-117.mundivox.com porta: 25232) - Documento de identificação informado: 032.927.945-95 - DATE\_ATOM: 2025-12-16T20:23:57-03:00

**16 Dec 2025, 20:28:04**

MARCO ANTONIO MATUCK **Assinou** (1de571a4-42aa-4103-8646-df79d9b5f795) - Email: marcoantoniomatuck@gmail.com - IP: 191.39.129.198 (191.39.129.198 porta: 46338) - Documento de identificação informado: 066.769.958-91 - DATE\_ATOM: 2025-12-16T20:28:04-03:00

---

Hash do documento original

(SHA256):c06dd7d78965304053a6767ce2609e716bf0d06afedf6f696107452da8de6876

(SHA512):addc78be32508c10c8fb6cb43b1423e20f8aa543d827ee2d394d02a85684b60d568ed042675fae2e1cfba3037184fe9c9a0b9164f8be520b107371b581b9a855

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



---

**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign**

**Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL**

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.

---