



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ESTÂNCIA VELHA-RS
LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

FLS.

REGISTRO

1

3416

REGISTRO Nº 3416, em 03 de abril de 1998. Prot. nº 49671 de 31.3.1998.
TÍTULO: Escritura Pública de terceira emissão para oferta pública de debêntures lavrada em 04 de dezembro de 1997, no 7º Tabelionato de Porto Alegre, Lº 3, fls. 129 à 134, nº 155/041.

EMISSIONA: Construtora Sultepa S/A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC/MF 89.723.993/0001-33, com sede e foro na cidade de Estância Velha/RS, na Rua Florianópolis nº 1.000, Bairro Rincão Gaúcho, com atos constitutivos arquivados na MM. Junta Comercial deste Estado, sob nº 828021 em data de 03.07.1986 e Ata de Assembléia Geral Extraordinária de 22.01.1996, devidamente registrada sob nº 96 1485230 em data de 06.02.1996, neste ato representada na forma estatutária, por seu Diretor Presidente, José Portella Nunes, brasileiro casado, engenheiro portador da carteira de identidade nº 5001399301, inscrito no CPF sob nº 001.088.120-49, residente e domiciliado nesta capital, na Alameda Alípio César nº 22.

INTERVENIENTE GARANTIDORA: Pedrasul Construtora Ltda., inscrita no CGC/MF sob nº 89.724.504/0001-68, com sede na cidade de Estância Velha/RS, na Rua Florianópolis nº 1.000, Rincão Gaúcho, neste ato representada por seu Diretor Presidente José Portella Nunes, acima qualificado.

AGENTE FIDUCIÁRIO: Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CGC/MF sob nº 15.227.994/0001-50, com sede na Rua Sete de Setembro nº 99, 16º andar, na cidade de Rio de Janeiro/RJ, neste ato representada por seu Diretor Carlos Alberto Bacha, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CREA/RJ sob nº 82-1-01266-66 e no CPF sob nº 606.744.587-53, residente e domiciliado na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Visconde de Albuquerque nº 694, apartamento 402, e ora de passagem pela Capital de Porto Alegre, conforme procuração lavrada no 21º Tabelionato da Capital do Rio de Janeiro/RJ, à folha 116 do livro nº 658, em 04.09.1997, a qual, apresentada por fotocópia, fica arquivada nestas notas e registrada no livro nº 71 de Registro de Procurações e Autorizações Judiciais.

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES: DA AUTORIZAÇÃO E DO ARQUIVAMENTO DAS ATAS: A presente escritura é celebrada com base na autorização deliberada pela Assembléia Geral Extraordinária da EMISSIONA realizada em 18 de setembro de 1997 e cuja ata será arquivada na Junta Comercial deste Estado, e publicada na forma estabelecida no item 13. DOS REQUISITOS DO REGISTRO: NA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS: A emissão de debêntures será registrada na Comissão de Valores Mobiliários, doravante designada CVM, na forma das Leis nº 6.385, de 07.12.1976 e nº 6.404, de 15.12.1976, e demais disposições legais e regulamentares que se fizerem pertinentes. REGISTRO DA ESCRITURA: A escritura de emissão será registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Estância Velha, Rio Grande do Sul. DA EMISSÃO: A emissão de debêntures observará as seguintes características: MONTANTE DA EMISSÃO: O valor da emissão será de R\$ 12.026.266,00 (doze milhões, vinte e seis mil e duzentos e sessenta e seis reais), na data da emissão. QUANTIDADE DE TÍTULOS E VALOR NOMINAL UNITÁRIO: Serão emitidas duas mil e trezentos e cinquenta (2.350) debêntures simples, não conversíveis em

CONTINUA NO VERSO



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ESTÂNCIA VELHA-RS
LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

FLS.

REGISTRO

1
VERSO

3416

ações, no valor nominal unitário de R\$ 5.117,56 (cinco mil, cento e dezessete reais e cinquenta e seis centavos), na data da sua emissão. QUANTIDADE DE SÉRIES: A emissão será realizada em série única. DATA DE EMISSÃO: Para todos os efeitos legais, a data de emissão das debêntures será o dia 15 de julho de 1997. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO: As debêntures terão prazo de dez (10) anos contados a partir da data de emissão, vencendo-se, portando, em 15 de julho de 2007. FORMA: As debêntures serão nominativas escriturais. ESPÉCIE E GARANTIA: As debêntures serão da espécie com garantia real hipotecária, constituída em 1º Grau em favor dos titulares das debêntures, sobre os imóveis localizados no Bairro das Rosas, altura do KM 39 da BR-116, em Estância Velha, neste Estado, matriculados sob nºs 8.441, 8.443, 8445, 3.166, 3.164, 1.097. 22.212 e 22.213 de propriedade da EMISSORA e 8.349 e 13.253, de propriedade da INTERVENIENTE GARANTIDORA, perfazendo uma área global de trezentos e três mil, duzentos e oitenta e nove metros quadrados e dezessete decímetros quadrados (393.289,17m²), compreendendo não apenas a área superficial dos terrenos, como também as pedreiras, instalações gerais de britagem, usinas de asfalto e todas as demais instalações e benfeitorias ali existentes, inclusive os direitos de lavra da mina. O valor total das garantias reais, em 15.09.1997, era de R\$ 19.787.200,00 (Deze nove milhões, setecentos e oitenta e sete mil e duzentos reais): terrenos - R\$ 236.200,00; benfeitorias/inst. gerais e de britagem - R\$ 2.464.000,00; direitos de lavra - R\$ 16.513.000,00; usinas de asfalto e de solos - R\$ 574.000,00; valor total das garantias reais: R\$ 19.787.200,00. REMUNERAÇÃO: As debêntures farão jus a uma remuneração a partir da data da emissão correspondente a variação acumulada da taxa ANBID, descapitalizada, de um redutor de 6,7% (seis vírgula sete por cento) ao ano, base 360 dias, incidente sobre o valor nominal da debênture, calculados "prorata temporis" por dias decorridos, a ser paga na data de vencimento das debêntures, ou seja, 15.07.2007. O cálculo da Remuneração obedecerá a seguinte fórmula: "R" é igual a "V" multiplicado por, abre chave, abre colchete, "(al x 02x...an)" dividido por "1,067" elevado a, abre parênteses, "n" dividido por "360", fecha parênteses, fecha colchete, "-1", fecha chave, onde "R"=Valor da Remuneração, devidos ao final do "Período de Capitalização". Fica desde já definido que se "R" for menor que zero, o valor da remuneração será igual a zero, "V"=Valor nominal da debênture; "(alx2x...an)"= Fator acumulado das taxas divulgadas pela ANBID, pré-fixadas, durante o "Período de Capitalização"; "n"= número de dias corridos do "Período de Capitalização"; Define-se como "Período de Capitalização" aquele que se inicia na data de emissão das debêntures e termina na data do vencimento das debêntures e, como "Sub-Períodos de Capitalização", os prazos definidos de acordo com a taxa ANBID mais negociada no instante da definição do sub-período, limitado ao encerramento do "Período de Capitalização". Assim: a) o primeiro Sub-Período inicia-se na data de emissão e termina no prazo definido pela taxa ANBID pré-fixada, mais negociada, apurando-se naquela data; b) Os Sub-Períodos seguintes são definidos apurando-se a taxa ANBID mais negociada no dia de vencimento do "Sub-Período"an

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇOS DE REGISTROS
ESTÂNCIA VELHA - RS

Certifico que a presente cópia reprográfica é reprodução fiel do original.

Dou fé.

ESTÂNCIA VELHA, 08/08/2003...

SUBSTITUTA

SERVIÇOS DE REGISTROS
ESTÂNCIA VELHA - RS
Célia M. Barretta Graff - Oficiala
Liciane I. Schabarum Beilin - Substituta
Márcia Zanardo - Substituta
Simone B. Santarini - Escri. Autorizada



terior e entendendo-se o prazo desta taxa como o do Sub-Período em vigor; c) As taxas dos Sub-Períodos são acumuladas de forma exponencial utilizando-se o critério "pro rata temporis" por dias decorridos, se necessário, até a data do seu efetivo pagamento, de forma a cobrir todo o "Período de Capitalização". Os termos a_1 , a_2 , a_n serão obtidos de acordo com a seguinte fórmula: " n " é igual a, abre parênteses, " 1 " mais "Taxa ANBID n " dividido por " 100 ", fecha parênteses, elevado a, abre parênteses, " d " dividido por " 360 ", fecha parênteses, onde: "Taxa ANBID n " = Taxa divulgada pela ANBID no dia referente a " a_n ", na forma percentual ao ano; " d " = número de dias corridos do "Sub-Período de Capitalização". Caso a Taxa ANBID mais negociada divulgada, referente a " a_n " seja uma Taxa do CDI-over, o termo " a_n " será obtido de acordo com a seguinte fórmula: " a_n " é igual a, abre parênteses, " 1 " mais "Taxa ANBID n " dividido por " 3000 ", fecha parênteses, onde: "Taxa ANBID n " = Taxa divulgada pela ANBID no dia referente a " a_n ", na forma percentual ao mês. Semestralmente em 30/06 e 31/12, de cada ano, a EMISSORA informará ao AGENTE FIDUCIÁRIO, formalmente, o valor acumulado da remuneração. PRÊMIO: Será concedido um prêmio às debêntures, com base no recebimento dos valores devidos a EMISSORA por conta de três mil (3.000) Letras Financeiras do Tesouro de Alagoas, doravante denominadas LFT's, cujo código é LTE ALE A003 de que é titular. O prêmio se houver, será calculado com base num percentual fixo de 50% (cinquenta por cento) sobre os valores recebidos pela EMISSORA, excedentes a 20% (vinte por cento) do valor de resgate atualizado das LFT's, a ser pago até o 30 dia útil subsequente ao recebimento. Entende-se como valores recebidos pela EMISSORA, todo e qualquer recurso oriundo das LFT's, inclusive os derivados da utilização ou alienação das LFT's, a qualquer título, inclusive como compensação de dívida, quitação de quaisquer tributos e/ou impostos de quaisquer natureza. a) Qualquer outra utilização das LFT's deverá ser submetida a aprovação de Assembleia Geral de Debenturistas, que deliberará parâmetros de valor de utilização do título. b) As LFT's ficarão custodiadas em Instituição Financeira indicada pelo AGENTE FIDUCIÁRIO. c) Todas as alienações de que forem objeto as LFT's, deverão ser previamente informadas ao AGENTE FIDUCIÁRIO, para que este verifique o cumprimento das obrigações da EMISSORA previstas neste item. O valor de Prêmio a ser pago por debêntures (P) será calculado com base na seguinte fórmula: " P " é igual a " VR " dividido por " 2350 ", onde: $VR = 50\%$ (cinquenta por cento) sobre o valor recebido pela EMISSORA, na forma acima, excedentes a 20% (vinte por cento) do valor de resgate atualizado das LFT's. 10) PREÇO DE SUBSCRIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO - Para os efeitos da presente emissão, o preço de subscrição das debêntures será o seu valor nominal unitário acrescido da remuneração, desde a data de emissão até a data da subscrição, conforme estabelecido no item 8 desta cláusula, calculados de forma "pro rata temporis". As debêntures serão integralizadas à vista, no ato da subscrição. 11) PROCEDIMENTO DA DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA - Será adotado o procedimento diferenciado para a distribuição das debêntures, referido no artigo 33 da Instrução CVM nº 13/80, de modo que as Instituições participantes da presente emissão, efetua-



rão a colocação de seus respectivos lotes, mediante atendimento a seus clientes, preferencialmente, inexistindo reservas antecipadas lotes mínimos ou máximos. 12) **NEGOCIAÇÃO** - A emissão será registrada para negociação no mercado secundário, através do SND - Sistema Nacional de Debêntures, administrado pela ANDIMA - Associação Nacional das Instituições do Mercado Aberto e operacionalizada pela CETIP Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº 56/88. 13) **PUBLICAÇÃO NA IMPRENSA**- Todos os atos e decisões decorrentes desta emissão que, de qualquer forma, envolvam o interesse dos debenturistas, deverão ser obrigatoriamente publicados, na forma de avisos, nos jornais GAZETA MERCANTIL (edição regional de São Paulo) e JORNAL DO COMÉRCIO DE PORTO ALEGRE, em prazos tais que permitam aos debenturistas o adequado acompanhamento das ocorrências na vida da debênture. 14) **RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO** - A EMISSORA reservar-se-á o direito de, a partir da data de subscrição das debêntures, promover o resgate das debêntures em circulação mediante o pagamento do respectivo valor nominal, acrescido de Remuneração e prêmio, se houver, devidos na data do resgate. O resgate poderá ser total ou parcial, nesta última hipótese mediante sorteio. O resgate antecipado será precedido de aviso aos debenturistas, publicado com pelo menos quarenta (40) dias de antecedência, do qual deverá constar dia do resgate, quantidade e numeração das debêntures sorteadas, no caso de resgate parcial. 15) **AQUISIÇÃO FACULTATIVA** - A EMISSORA poderá, a qualquer tempo, adquirir no mercado, debêntures em circulação, por preço não superior ao de seu valor nominal acrescido da remuneração, conforme definido no item 8 desta Cláusula, e prêmio, se houver, observado o disposto no parágrafo segundo do artido 55 da Lei nº 6.404/76. As debêntures, objeto deste procedimento, poderão ser canceladas, permanecer em tesouraria da EMISSORA, ou serem novamente colocadas no mercado. 16) **LOCAL DE PAGAMENTO** - Os pagamentos referentes ao principal e rendimentos, a que fazem jus as debêntures, desta emissão, serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pelo CETIP, ou na sede da EMISSORA na hipótese do debenturista não estar vinculado a este sistema. 17) **PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS** - Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o primeiro dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com o dia em que não houver expediente comercial ou bancário, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos. 18) **JUROS DE MORA** - Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos debenturistas, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1,0% (hum por cento) aos meses, além da remuneração e prêmio, e houver, tal como estabelecido neste instrumento, calculados desde a data de inadimplência até a data do efetivo pagamento, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. 19) **DECADÊNCIA DOS DIREITOS AOS ACRÉSCIMOS** - Sem prejuízo do disposto no item 18 anterior, o não comparecimento do debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta escritura de emissão, não lhe dará o direito ao recebimento de atualização monetária.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇOS DE REGISTROS
ESTÂNCIA VELHA - RS

Certifico que a presente cópia reprográfica é reprodução fiel do original.

Dep. fê.

ESTÂNCIA VELHA, 08 de 03 de 2003.

SUBSTITUTA

SERVIÇOS DE REGISTROS
ESTÂNCIA VELHA - RS
Célia M. Barretta Graff - Oficiala
Liciane I. Schabarum Beilin - Substituta
Marlene Zanardo - Substituta
Simone B. Santarini - Escri. Autorizada



ria, remuneração, prêmio, se houver, ou juros moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento. 20) VENCIMENTO ANTECIPADO - O AGENTE FIDUCIÁRIO poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto desta emissão e exigir o imediato pagamento pela EMISSORA do valor nominal, acrescido da remuneração, e prêmio, se houver, conforme definido no item 8 desta Cláusula, das debêntures em circulação, calculados exponencialmente por dias decorridos, na ocorrência dos seguintes eventos: a) Protesto legítimo e reiterado de títulos contra a EMISSORA; b) Pedido de concordata preventiva formulado pela EMISSORA; c) Falta de cumprimento pela EMISSORA de qualquer obrigação prevista nesta escritura, não sanada em trinta (30) dias, contados do aviso escrito enviado pelo AGENTE FIDUCIÁRIO; d) Vencimento antecipado de qualquer dívida da EMISSORA em razão de inadimplência contratual, cujo montante possa, de qualquer forma, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da EMISSORA, prevista nesta escritura de emissão; e, e) Declaração de Falência. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA: A EMISSORA está adicionalmente obrigada a: 1) Fornecer ao AGENTE FIDUCIÁRIO: 1.1) dentro de no máximo noventa (90) dias após o término de cada exercício social, demonstrativos financeiros completos, relativos a esse exercício social; 1.2) imediatamente, qualquer informação disponíveis que lhe venha a ser solicitada; 1.3) as informações pertinentes à Instrução CVM nº 202/93, com a mesma periodicidade do envio destas informações à CVM. 2) Submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM. 3) Manter sempre atualizado o registro de Companhia Aberta na CVM, e fornecer aos seus debenturistas as Demonstrações Financeiras previstas no art. 176 da Lei nº 6.404/76. 4) Manter em adequado funcionamento um órgão de atendimento aos debenturistas, tendo em vista assegurar o eficiente tratamento aos titulares das debêntures, ou contratar Instituições Financeiras autorizadas para que preste este serviço. DO AGENTE FIDUCIÁRIO: A EMISSORA constitui e nomeia AGENTE FIDUCIÁRIO da emissão objeto desta escritura, PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., retro qualificado, o qual neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação, para, nos termos da lei e da presente escritura, representar perante a EMISSORA a comunhão dos titulares das debêntures. 1) DECLARAÇÃO: O AGENTE FIDUCIÁRIO dos debenturistas, nomeado na presente escritura, declara: a) Sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal conforme artigo 66, parágrafo 3º da Lei nº 6.404, de 15.12.1976, e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28, de 23.11.1983, para exercer a função que lhe é conferida; b) Aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta escritura, c) Aceitar integralmente a presente escritura, todas as suas cláusulas e condições e anexos, aceitação essa que se traduz pela aposição da rubrica dos representantes do AGENTE FIDUCIÁRIO; e, d) Estar ciente da Circular nº 1.832, de 31.10.1990 do Banco Central do Brasil. A EMISSORA também declara não ter qualquer ligação com o agente fiduciário que impeça a este exer-



cer plenamente suas funções. 2) REMUNERAÇÃO : Será devido ao AGENTE FIDUCIÁRIO a título de honorários pelo desempenho dos devedores e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta escritura, uma remuneração a ser paga da seguinte forma: a) Parcelas anuais antecipadas de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), com vencimento da primeira parcela no primeiro dia útil do mês seguinte ao da publicação do primeiro anúncio de início de distribuição pública e demais vencimento anuais na mesma data. As parcelas anuais serão corrigidas pelo INPC-IBGE. b) A remuneração não inclui as despesas com publicações, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de AGENTE FIDUCIÁRIO, a serem cobertas pela EMISSORA. c) Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o AGENTE FIDUCIÁRIO venha a incorrer para resguardar os interesses dos debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos debenturistas, e posteriormente, conforme previsto em Lei, ressarcidas pela EMISSORA. Tais despesas a serem adiantadas pelos debenturistas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, enquanto representante da comunhão dos debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos debenturistas, bem como a remuneração do AGENTE FIDUCIÁRIO na hipótese da EMISSORA permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a sessenta (60) dias, d) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência desta remuneração, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora na forma definida para as obrigações tratadas na escritura de emissão. e) As remunerações serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto sobre serviço de qualquer natureza), PIS (Contribuição do Programa de integração social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do AGENTE FIDUCIÁRIO, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. 3) SUBSTITUIÇÃO- As condições de substituição do AGENTE FIDUCIÁRIO serão as previstas nos artigos 1º a 6º da Instrução CVM nº 28/83 e disposições contidas nos artigos 66 e 67 da Lei nº 6.404/76 4) DEVERES E ATRIBUIÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO: Os deveres do AGENTE FIDUCIÁRIO são os previstos no artigo 68 da Lei nº 6.404/76 e artigos 12 e 13 da Instrução CVM nº 28/83. DESPESAS DO AGENTE FIDUCIÁRIO A emissora ressarcirá o AGENTE FIDUCIÁRIO de todas as despesas efetivamente indispensáveis em que o mesmo tenha comprovadamente incorrido, para proteger os direitos e interesses dos debenturistas, ou para realizar seus créditos. Parágrafo Primeiro- O ressarcimento, a que se refere este item, será efetuado imediatamente após a entrega à EMISSORA dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente feitas e necessárias à proteção dos direitos dos titulares das debêntures. Parágrafo Segundo - As despesas a que se refere este item compreenderão, inclusive, as seguintes: a) Publicação de relatórios, avisos e notificações conforme previsto nesta escritura, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; b) Extração de certidões; c) Locomoções entre Estados da Federação, e respecti-

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇOS DE REGISTROS
ESTÂNCIA VELHA - RS

Documento que a presente cópia reprográfica
é reprodução fiel do original.

Dou fé.

ESTÂNCIA VELHA, 08 de 03 de 2003.

SUBSTITUTA

SERVIÇOS DE REGISTROS

ESTÂNCIA VELHA - RS

Célia M. Barreita Graft - Oficiala

Liliane J. Schabarum Bellin - Substituta

Marlene Zanardo - Substituta

Simone B. Santarini - Escri. Autorizada



vas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções; d) Eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e /ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos debenturistas. Parágrafo Terceiro - O crédito ao AGENTE FIDUCIÁRIO por despesas que tenham feito para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos debenturistas, que não tenham sido saldados na forma do parágrafo primeiro, será acrescido à dívida da EMISSORA e gozará das mesmas garantias das debêntures, preferindo a estas na ordem de pagamento. Parágrafo Quarto - Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que AGENTE FIDUCIÁRIO venha a incorrer para resguardar os interesses dos debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos debenturistas, e posteriormente, conforme previsto em Lei, ressarcidas pela EMISSORA. Tais despesas a serem adiantadas pelos debenturistas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, custas judiciais e taxas judiciais nas ações propostas pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, enquanto representante da comunhão dos debenturistas. Cláusula sexta - DA ASSEMBLÉIA DOS DEBENTURISTAS - A Assembléia de Debenturistas aplicar-se-á o disposto no artigo 71 da lei 6.404/76, sendo que as modificações nas condições das debêntures deverão ser aprovadas por debenturistas que representem metade no mínimo das debêntures em circulação. Cláusula sétima - O foro da presente escritura será o da cidade de Esteio no Estado do Rio Grande do Sul, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões proventura resultantes desta escritura.

OFICIAL: *[Assinatura]*

R\$ 907,00

Av. 1-3416, em 18 de outubro de 2000. Prot. nº 55658 de 10.10.2000. Conforme primeiro aditamento ao instrumento público de escritura da 3ª emissão de debêntures da Construtora Sultepa S/A, firmado em 30 de agosto de 2000, apresentado e arquivado neste Serviço, foi substituído o agente fiduciário, mencionado naquela escritura, por PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ /MF sob nº 00.806.535/00 01-54, com sede na cidade de São Paulo, à Avenida Paulista, nº 2.439 11º andar, representada neste ato de acordo com seu estatuto social, pelos seus Diretores, Sr. Carlos Arnaldo Borges de Souza, brasileiro casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 13.931.43 4-9, inscrito no CPF sob nº 006.031.278-51, residente e domiciliado na Capital de São Paulo, na Rua Professor Arthur Ramos, nº 350, apto 1.201, Bloco D, Jardim Europa e Sr. Marcus Eduardo de Rosa, brasileiro, casado, corretor de valores, portador da cédula de identidade RG nº 9.948.759-7-SSP/SP e inscrito no CPF sob nº 030.084.058-60, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Clímaco Barbosa, nº 228, apartamento 31. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas da escritura pública de terceira emissão para oferta de debêntures, objeto do presente registro.

OFICIAL: *[Assinatura]*

R\$ 10,90 L



Av. 2-3416, em 31 de julho de 2003. Protocolo nº 63128 de 28.07.2003.

Conforme segundo aditamento ao instrumento público de escritura da 3ª emissão de debêntures da Construtora Sultepa S/A, firmado em 05 de maio de 2003, apresentado e arquivado neste Serviço, foi aditado o presente registro, nos seguintes termos:

II- DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS.

2.1 Fica alterado o item 8 – Remuneração da Cláusula III, que passa a vigorar com a seguinte redação:

8. REMUNERAÇÃO: As debêntures farão jus a uma remuneração, a partir da data de emissão, correspondente a variação acumulada da taxa ANBID, descapitalizada de um redutor de 6,7% (seis vírgula sete por cento) ao ano, base 360 dias, incidente sobre o valor nominal das debêntures, calculados “pro rata temporis” por dias decorridos. O cálculo da remuneração obedecerá a seguinte fórmula:

$$R = V \times \left\{ \frac{a1 \times a2 \times \dots \times an}{1,067 \left(\frac{n}{360} \right)} \right\}$$

Onde:

“R” = valor da remuneração, devidos ao final do “Período de Capitalização”. Fica desde já definido que se R for menor que zero, o valor da remuneração será igual a zero.;

“V” = valor nominal da debênture;

“(a1 x a2 x ... x an)” = fator acumulado das taxas divulgadas pela ANBID, pré-fixadas, durante o “Período de Capitalização”;

“n” = número de dias corridos do “Período de Capitalização”.

Define-se como período de “Período de Capitalização” aquele que se inicia na data de emissão das debêntures e termina na data de vencimento das debêntures, e como “Sub-Períodos de Capitalização”, os prazos definidos de acordo com a taxa ANBID mais negociada no instante da definição do sub-período, limitado ao encerramento do “período de capitalização”. Assim:

- a) o primeiro sub-período inicia-se na data de emissão e termina no prazo definido pela taxa ANBID pré-fixada, mais negociada, apurada naquela data;
- b) os sub-períodos seguintes são definidos apurando-se a taxa ANBID mais negociada no dia do vencimento do sub-período anterior e entendendo-se o prazo desta taxa como o do sub-período em vigor;
- c) as taxas dos sub-períodos são acumuladas de forma exponencial utilizando-se o critério “pró rata temporis”, por dias decorridos, se necessário, até a data do seu efetivo pagamento,

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇOS DE REGISTROS
ESTÂNCIA VELHA - RS

Certifico que a presente cópia reprográfica
é reprodução fiel do original.

Dou fé.

ESTÂNCIA VELHA, 08/08/03

SUBSTITUTA

SERVIÇOS DE REGISTROS
ESTÂNCIA VELHA - RS
Célia M. Barretta Graff - Oficiala
Liliane I. Schebarum Ballin - Substituta
Marlene Zanardo - Substituta
Simone B. Santarini - Escr. Autorizada



de forma a cobrir todo o "Período de Capitalização".

Os termos a_1 , a_2 , a_n serão obtidos com a seguinte fórmula:

$$n = \left[\frac{\left(\frac{d}{360} \right)}{100} \right]$$

Onde:

"Taxa ANBID n " = Taxa divulgada pela ANBID no dia referente a " a_n ", na forma percentual ao ano;

" d " = número de dias corridos do sub-período de capitalização.

Caso a taxa ANBID mais negociada divulgada, referente a " a_n " seja uma taxa do CDI-over, o termo a_n será obtido de acordo com a seguinte fórmula:

$$a_n = \left(\frac{1 + \text{taxa ANBID}_n}{3000} \right)$$

Onde: "taxa ANBID" = taxa divulgada pela ANBID no dia referente a " a_n ", na forma percentual do mês.

Semestralmente, em 30/06 e 31/12, de cada ano, a Emissora informará o Agente Fiduciário, formalmente, o valor acumulado da remuneração.

8.1.PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO E PRINCIPAL DAS DEBÊNTURES: A remuneração e o valor principal das debêntures, serão pagos nas seguintes datas e porcentagens:

DATA	PORCENTAGEM
15/07/04	10,00%
15/07/05	20,00%
15/07/06	30,00%
15/07/07	40,00%



2.2 Fica alterado o item 9 – Prêmio da Cláusula III, que passa a vigorar com a seguinte redação:

9. **PRÊMIO:** Será concedido um prêmio às debêntures, com base no recebimento dos valores

devidos à Emissora, por conta das três mil (3.000) Letras Financeiras do Tesouro de Alagoas, negociadas a valor de mercado, doravante denominadas LFT's, cujo código é LTE ALE A003 de que é titular, ou qualquer outro título que venha a substituí-lo. Dos valores recebidos será deduzido um percentual de 40% (quarenta por cento) a título de despesas, sendo que o saldo remanescente dividido da seguinte forma: 60% (sessenta por cento) para a Emissora e 40% (quarenta por cento) para os debenturistas da referida emissão.

Parágrafo Primeiro: Qualquer outra utilização dos títulos deverá ser submetida aprovação da Assembléia Geral de Debenturistas, que deliberará parâmetros de valor de utilização dos títulos.

Parágrafo Segundo: Os títulos ficarão custodiados em instituição financeira indicada pelo Agente Fiduciário.

Parágrafo Terceiro: Todas as alienações de que forem objeto os títulos deverão ser previamente informados ao Agente Fiduciário, pela instituição custodiante, o qual irá autorizar a mesma a proceder o crédito oriundo da venda, diretamente na conta de cada participante, de acordo com a relação fornecida.

9.1. **VALOR DO PRÊMIO:** De acordo com a Assembléia Geral de Debenturistas de 11 e 17 de dezembro de 2002, o valor total do prêmio é de R\$ 1.422.000,00 (um milhão, quatrocentos e vinte e dois mil reais), a ser pago em 12 (doze) parcelas iguais, mensais e consecutivas no valor de R\$ 118.500,00 (cento e dezoito mil e quinhentos reais) vencíveis a partir de 15 de março de 2003, as quais serão corrigidas pela taxa das LFTB's (Taxa SELIC), a partir de 12 de outubro de 2002.

2.3. Inclusão do item 21 – Amortização Extraordinária na Cláusula III, com a seguinte redação:

21. **AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA:** A Emissora se compromete a realizar amortizações extraordinárias na hipótese de recebimento de recursos em decorrência da Ação Ordinária nº 93.12984-8 (SINICON-DNER), na qual a Emissora figura como litisconsorte.

21.1. Quando do recebimento dos recursos provenientes de direitos creditórios, ou o produto da alienação dos mesmos, a Emissora amortizará antecipadamente os eventos de pagamento previstos para 15 de julho de 2004 e 15 de julho de 2005, conforme item 8.1. acima, no montante de até 30% (trinta por cento) do valor da emissão apurado à época da

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇOS DE REGISTROS
ESTÂNCIA VELHA - RS

Certifico que a presente cópia reprográfica e reprodução fiel do original.

Deu fé.

ESTÂNCIA VELHA, 08/08/03...

SUBSTITUTA





ocorrência do recebimento.

Permanecem inalteradas as demais condições e características constantes da Escritura da 3ª emissão de debêntures que ora se adita e ratifica.

OFICIAL:

sub

[Assinatura]

R\$ 1.477,00 L

Av. 3-3416, em 31 de julho de 2003. Protocolo nº 63129 de 28.07.2003.

Conforme terceiro aditamento ao instrumento público de escritura da 3ª emissão de debêntures da Construtora Sultepa S/A, firmado em 09 de junho de 2003, apresentado e arquivado neste Serviço, foi aditada a escritura que deu origem ao presente registro, nos seguintes termos:

II DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

2.1. Fica alterado o item 9.1 da Cláusula III, que passa a vigorar com a seguinte redação:

9.1. VALOR DO PRÊMIO: De acordo com as Assembléias de Debenturistas de 11 a 17 de dezembro de 2002 e 09 de junho de 2003, o valor total do prêmio é de R\$ 1.422.000,00 (um milhão quatrocentos e vinte e dois mil reais), a ser pago em 21 (vinte e uma) parcelas, observado o cronograma abaixo descrito, ressaltando que referidas parcelas serão corrigidas pela taxa das LFTB's (Taxa SELIC), a partir de 12 de outubro de 2002.

Parcela	Valor R\$	Data de Vencimento
1ª	R\$ 118.500,00	15/03/03
2ª	R\$ 118.500,00	15/04/03
3ª	R\$ 118.500,00	15/05/03
4ª	R\$ 59.250,00	15/06/03
5ª	R\$ 59.250,00	15/07/03
6ª	R\$ 59.250,00	15/08/03
7ª	R\$ 59.250,00	15/09/03
8ª	R\$ 59.250,00	15/10/03
9ª	R\$ 59.250,00	15/11/03
10ª	R\$ 59.250,00	15/12/03
11ª	R\$ 59.250,00	15/01/04
12ª	R\$ 59.250,00	15/02/04
13ª	R\$ 59.250,00	15/03/04

CONTINUA NO VERSO



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ESTÂNCIA VELHA-RS
LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

FLS.

REGISTRO

6

3416

VERSO

Parcela	Valor R\$	Data de Vencimento
14ª	R\$ 59.250,00	15/04/04
15ª	R\$ 59.250,00	15/05/04
16ª	R\$ 59.250,00	15/06/04
17ª	R\$ 59.250,00	15/07/04
18ª	R\$ 59.250,00	15/08/04
19ª	R\$ 59.250,00	15/09/04
20ª	R\$ 59.250,00	15/10/04
21ª	R\$ 59.250,00	15/11/04

Permanecem inalteradas as demais condições e características constantes da escritura de 3ª emissão de debêntures que ora se adita e ratifica.

OFICIAL:

sub.

[Assinatura]

R\$ 14,80 L

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇOS DE REGISTROS
ESTÂNCIA VELHA - RS

Certifico que a presente cópia reprográfica
é reprodução fiel do original.

Dou fé.

ESTÂNCIA VELHA, 08/08/03...

SUBSTITUTA

SERVIÇOS DE REGISTROS
ESTÂNCIA VELHA - RS
Célia M. Barretta Graff - Oficiala
Liciane I. Schabarum Bellin - Substituta
Marlene Zanardo - Substituta
Simone B. Santarini - Escri. Autorizada

R\$ 45,90