

3423

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE 1ª EMIÇÃO DE DEBÊNTURES



Pelo presente instrumento particular, (i) **FG TRUST S.A.**, com sede nesta cidade na Rua Buenos Aires, 48, 8º andar - parte, Centro, Rio de Janeiro, RJ, CGC nº. 02.312.666/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de **EMISSORA**, e doravante assim denominada; (ii) **PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, à Rua Sete de Setembro, 99 - 16º andar, inscrita no C.G.C./MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, representando a comunhão de debenturistas da presente emissão, doravante denominada **AGENTE FIDUCIÁRIO**, vêm celebrar o presente Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

### I - DA AUTORIZAÇÃO

1.1 A presente Escritura é celebrada com base na autorização deliberada pela Assembléia Geral Extraordinária realizada em 04.02.98

### II - DOS REQUISITOS DE ARQUIVAMENTO E REGISTRO

- 2.1 A emissão de debêntures será feita com observância dos seguintes requisitos:
- a) arquivamento da ata da AGE da **EMISSORA** realizada em 04.02.98, que deliberou sobre a emissão das debêntures na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro;
  - b) registro desta Escritura de Emissão no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;
  - c) registro da emissão das debêntures na Comissão de Valores Mobiliários (doravante designada, simplesmente, como 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 pertinentes.

LEI Nº 10.406/2002 - Lei do Novo Código de Processo Civil - 11º Ofício de Notaria  
Securidade Centro - Travessa do Governador, 11 - Centro - RJ

**ATENÇÃO**

Rio de Janeiro, 17 de Abril de 1998. Cont. com:

Certifico e dou fé que a presente cópia é a reprodução fiel do original que me foi apresentado.

200/1

Fernando Penha de Oliveira - Substituto



Handwritten signatures and initials.

### III - DA UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS PELA EMISSORA



- 3.1 Os recursos provenientes da emissão de debêntures serão utilizados pela **EMISSORA** única e exclusivamente no pagamento dos imóveis adquiridos junto à Companhia Textil Ferreira Guimarães ("Ferreira Guimarães"), nos termos da "Escritura Pública de Compra e Venda" lavrada em Notas do Cartório do 13º Ofício da Comarca do Rio de Janeiro em 30 de dezembro de 1997, Livro 2604, fls. 089, entre a **EMISSORA** e a Ferreira Guimarães, cujos termos o **AGENTE FIDUCIÁRIO** neste ato declara conhecer. Os imóveis adquiridos estão descritos a seguir, e serão doravante denominados "**IMÓVEIS**":
- 3.1.1 **Área designada pela letra "A"**, situada em Juiz de Fora, à Rua Catulo Breviglieri com as seguintes medidas e confrontações: 68,0 m de frente para a Rua Catulo Breviglieri; 36,00m de frente para a Travessa Dona Maria Cândida; 61,00 confrontando com os lotes 1, 2, 3, 4 e 5 da quadra 1, do Loteamento Bairro Santa Catarina; 56,60m confrontando com a área designada pela letra "B", dotada de construções e instalações, matriculada sob os nº 35.862 fls.162 do Cartório de 1º Ofício de Registro de Imóveis de Juiz de Fora; e **Área designada pela letra "B"**, dotada de construções e instalações, situada em Juiz de Fora, à Avenida dos Andradas, com as seguintes medidas e confrontações: 88,00m de frente para a Avenida dos Andradas; 15,00m na confluência da Avenida dos Andradas com a Rua Benjamin Guimarães; 91,00m mais 4,00m mais 167,00m de frente para a Rua Benjamin Guimarães, 92,00 m confrontando com o lote 1 da quadra 1, e com a área designada pela letra "A"; 33,00 m de frente para a Rua Catulo Breviglieri; 28,00m mais 29,00m mais 26,00m mais 44,00m mais 3,00m em linhas quebradas, sempre confrontando com a área designada pela letra "C"; 53,00m mais 20,00m mais 8,00m mais 14,00m mais 10,00m mais 27,00m mais 23,00m mais 51,00m em linhas quebradas, sempre confrontando com a área designada pela letra "D", matriculada sob o nº 35.863 fls. 163 do Cartório de 1º Ofício de Registro de Imóveis de Juiz de Fora. Este imóvel constitui a unidade fabril desativada de propriedade da "Ferreira Guimarães", avaliada em R\$ 4.539.000,00.
- 3.1.2 **Área urbana nº 5 (cinco)**, em Juiz de Fora, contendo 208.976,00 m2, confrontando com a estrada pública do Morro do Imperador (ou do Cristo), estando nesta área o "Chalét" e sendo o terreno coberto de matas. O imóvel é matriculado sob o nº 1.583, fls. 85, L 2-E, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Juiz de Fora, área a ser denominada BOSQUE IMPERIAL. Esta área foi objeto de um Contrato de Prestação de Serviços entre a "Ferreira Guimarães" (CONTRATANTE) e Frederico Godinho Imóveis Ltda. (CONTRATADA), com interveniência da Pentágono S.A. DTVM como Agente Fiduciário representante dos debenturistas da 2ª Emissão de Debêntures da Ferreira Guimarães, para promover a realização de um loteamento, que se denominará BOSQUE IMPERIAL. A remuneração prevista para a CONTRATADA equivale a 62 lotes de um total de 124 lotes que resultarão do


Cartório de Registro de Imóveis - Juiz de Fora - 13º Ofício de Registro de Imóveis  
Sucursal Centro - Travessa do Governador, 13 - Centro - Juiz de Fora

**ATENTICAÇÃO**

Rio de Janeiro, 04 de Abril de 1998. Documento  
certificado e dou fe que a presente cópia é a reprodução fiel do  
original que se encontra arquivado.



Handwritten signatures and initials.



- #### IV- DA EMISSÃO

O lançamento será público, para colocação em mercado de balcão, mediante intervenção de Instituições Financeiras, utilizando-se o procedimento diferenciado de distribuição previsto no art. 33 da Instrução 13/80 da CVM.

A emissão das debêntures 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 operacionalizado pela CETIP (Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos).

Poderão ser emitidas até 4.091 (quatro mil e noventa e uma) debêntures simples, nominativas não endossáveis.

Para todos os efeitos legais a data da emissão das debêntures é 01 de janeiro de 1998.

O valor total da emissão será limitado a até R\$ 6.545.600,00 (seis milhões quinhentos e quarenta e cinco mil e seiscentos reais), tendo como base o valor apurado pelo laudo de avaliação da Apsis Consultoria Empresarial, empresa contratada para avaliação dos imóveis.

8

17 OFICIO DE

missão, limitado a até



#### 4.7 SÉRIES

A emissão será realizada em série única.

#### 4.8 DATA DE VENCIMENTO

As debêntures serão de prazo indeterminado.

#### 4.9 FORMA E CONVERSIBILIDADE

As debêntures serão nominativas não endossáveis e não conversíveis em ações.

#### 4.10 ESPÉCIE

As debêntures serão da espécie subordinada

#### 4.11 AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA

4.11.1 Cada debênture em circulação terá o seu valor nominal amortizado pelo montante obtido com a venda dos **IMÓVEIS** na proporção de  $(100/\text{quantidade de debêntures em circulação})\%$  da diferença entre os valores mencionados nos itens "a" e "b" abaixo:

- a) Recebimentos provenientes da venda dos **IMÓVEIS** e/ou de frações representativas dos **IMÓVEIS**, podendo ainda o recebimento ser representado por valores a receber gerados pelas vendas a prazo, incluindo juros, na forma do item 4.12;
- b) Despesas relativas à manutenção da **EMISSORA**, à emissão, eventuais tributos e contribuições e demais despesas relacionadas à venda dos **IMÓVEIS**, na forma do item 4.12, atendidas as prioridades estabelecidas no item 4.19.

4.11.2 O valor a ser utilizado como pagamento da amortização será calculado pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** com base nas receitas e nas despesas previstas no item 4.11.1. Será também do **AGENTE FIDUCIÁRIO** a autorização ou não de todos os pagamentos a serem realizados com recursos oriundos da venda dos **IMÓVEIS** e que não se destinem aos debenturistas, podendo o **AGENTE FIDUCIÁRIO** convocar Assembléia de Debenturistas para discutir pagamentos conforme item 6.4.

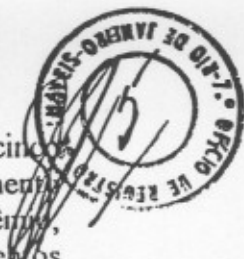
4.11.3 O pagamento das amortizações ocorrerá até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento dos recursos na "**Conta de Cobrança**", conforme item 4.12.

CHETIVIO MARQUEZ APARECIDA - 1º OFÍCIO DE JUSTIÇA  
Sucursal Centro - 175.555-00 Du-1007, 11 - Centro - RJ

**AUTENTICACAO**  
Rio de Janeiro, 08 de Abril de 1998. Cont. port.  
O presente documento foi autenticado e a reprodução é permitida.



4.11.4 A partir do momento em que o valor nominal das debêntures for inferior a 5% (cinco por cento) do valor nominal na data de emissão, o montante destinado para pagamento de cada debênture, conforme item 4.11.1, poderá ser pago sob a forma de prêmio, conforme descrito no item 4.15 abaixo, desde que os últimos recebimentos provenientes das vendas restantes dos **IMÓVEIS** sejam destinados para a amortização integral das debêntures.



#### 4.12 CONTROLE DOS RECURSOS

Os recursos oriundos da venda dos **IMÓVEIS**, que poderá ser efetivada à vista ou a prazo, ficarão sob controle do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, enquanto representante da comunhão dos interesses dos debenturistas da presente emissão, que calculará e destinará o montante necessário para pagamento das obrigações da **EMISSIONA**, mediante apresentação pelo **Prestador de Serviços** descrito no item 5.2f, bem como o valor a ser destinado para pagamento de amortização e/ou prêmio das debêntures.

- a) O montante proveniente da venda dos **IMÓVEIS** será depositado junto ao **BANCO COBRADOR**, definido no item 4.28, em conta corrente mantida pela **EMISSIONA** junto a este banco, doravante denominada "**Conta de Cobrança**", ficando estes fundos sob controle do **AGENTE FIDUCIÁRIO** conforme Contrato de Prestação de Serviços. Os fundos depositados serão denominados "**Fundos em Depósito**".
- b) O **AGENTE FIDUCIÁRIO** autorizará a liberação dos "**Fundos em Depósito**" para os pagamentos previstos no item 4.19. O **AGENTE FIDUCIÁRIO**, tendo constatado os valores destinados para cada fim, fornecerá ao **BANCO COBRADOR** pedido de liberação automática do montante dos "**Fundos em Depósito**" a que expressamente aludem tais instruções para pagamento.
- c) Os "**Fundos em Depósito**" destinar-se-ão obrigatoriamente para pagamento das obrigações previstas no item 4.19, sendo que o pagamento da amortização e/ou prêmio aos debenturistas deverá ser realizado no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis a contar do recebimento dos recursos.
- d) A cobrança das prestações referentes às vendas dos **IMÓVEIS** será exercida única e exclusivamente pelo **BANCO COBRADOR**, conforme Contrato de Prestação de Serviços, sendo os recursos gerados por tais cobranças depositados na "**Conta de Cobrança**".
- e) O **AGENTE FIDUCIÁRIO** terá o poder de obter junto ao **BANCO COBRADOR** todas as informações que se façam necessárias para o controle dos referidos pagamentos.

CARTORIO MANOEL SANTOS - 17º Ofício de Justiça  
Sucursal Centro - Travessa do Ouvidor, 17 - Centro - RJ  
**AUTENTICAÇÃO**  
Rio de Janeiro, 07 de Abril de 1998. Cert. por:  
Certifico e dou fé que a presente cópia é a reprodução fiel do  
original que me foi apresentado.



Handwritten signatures and initials, including a large 'S' and a '5'.



- f) O **AGENTE FIDUCIÁRIO** elaborará, mensalmente, relatório descrevendo as vendas e cobranças realizadas sobre os **IMÓVEIS**, em especial sobre a adimplência, controle de atrasos e as despesas incorridas e pagas pela **EMISSORA**, conforme item 6.19 alínea "f".

#### 4.13 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

As debêntures desta emissão não terão seu valor nominal atualizado monetariamente.

#### 4.14 JUROS REMUNERATÓRIOS

As debêntures desta emissão não farão jus a juros remuneratórios.

#### 4.15 PRÊMIO

A partir do momento em que as debêntures tenham valor nominal inferior a 5% (cinco por cento) do valor nominal na data de emissão, o valor apurado conforme item 4.11.1 poderá ser destinado às debêntures sob a forma de prêmio, desde que os últimos recebimentos provenientes das vendas restantes dos **IMÓVEIS** sejam destinados para a amortização integral das debêntures. Caberá ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, através do acompanhamento das vendas e do fluxo de recebimentos esperado, destinar os pagamentos aos debenturistas sob a forma de amortização e/ou prêmio. O pagamento do prêmio ocorrerá até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento dos recursos na "Conta de Cobrança".

#### 4.16 PREÇO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

As debêntures serão subscritas pelo valor nominal da data de emissão. As debêntures serão integralizadas à vista, em dinheiro, ou mediante entrega das debêntures da 2ª emissão da "Ferreira Guimarães", na proporção de 1 (uma) debênture da Ferreira Guimarães para cada debênture desta emissão.

#### 4.17 FUNDO DE RESERVA

- 4.17.1 Para minimizar a hipótese de a **EMISSORA** não dispor de recursos para o pagamento das despesas necessárias à sua manutenção da boa ordem legal, administrativa e operacional, bem como das despesas referentes à presente emissão, será constituído um fundo de reserva na data do primeiro recebimento proveniente da venda dos **IMÓVEIS**. O fundo de reserva será utilizado apenas na hipótese de não existirem recursos suficientes disponíveis na **Conta de Cobrança** para cobrirem tais eventos, ou ainda como pagamento de amortização das debêntures no momento do último pagamento relativo à amortização.



S. F. 6  
B





4.17.2 O saldo Mínimo do Fundo de Reserva será de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que deverá ser aplicado em investimentos de renda fixa do **BANCO COBRADOR** que apresentem a possibilidade de resgate a qualquer momento.

4.17.3 Caso o fundo de reserva esteja em montante abaixo do mínimo exigido, o recebimento de novos recursos gerados pela venda dos **IMÓVEIS** será direcionado para a recomposição do seu saldo.

#### 4.18 DO PAGAMENTO AOS DEBENTURISTAS

É assegurado aos debenturistas o pagamento dos valores devidos até o limite do total recebido pela **EMISSORA** em decorrência do recebimento pela venda dos **IMÓVEIS**, deduzidas as despesas a que se referem o item 4.11.1. e 4.19.1. Após o recebimento da totalidade dos recursos referentes à venda de todos os **IMÓVEIS**, seja à vista ou a prazo, as debêntures serão canceladas, já que a **EMISSORA** não disporá de qualquer outro recurso para efetuar os pagamentos, mesmo referentes aos eventuais saldos ainda devidos aos titulares das debêntures.

#### 4.19 DA ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

Até o pagamento de todas as debêntures emitidas nos termos desta Escritura, os recursos provenientes das vendas dos **IMÓVEIS** serão destinados ao atendimento das exigibilidades da **EMISSORA**, na seguinte ordem:

4.19.1 Pagamento dos custos, despesas e encargos necessários à manutenção da boa ordem legal, administrativa e operacional da **EMISSORA** e da emissão, incluindo o pagamento da remuneração do **AGENTE FIDUCIÁRIO** e das despesas incorridas pelo mesmo no cumprimento de seus deveres, vencidos e/ou vincendos nos 30 (trinta) dias seguintes ao recebimento de quaisquer recursos pela **EMISSORA**, e eventuais despesas relativas ao encerramento das atividades da **EMISSORA**. A autorização da liberação dos recursos da **Conta de Cobrança** somente poderá ser feita pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, que poderá convocar Assembléia de Debenturistas para discutir sobre o pagamento de despesas apresentadas pelo **Prestador de Serviços** que julgue ser de montante ou natureza que possa comprometer o interesse dos debenturistas, bem como para discutir sobre honorários de advogados e despesas afins para a defesa de eventuais processos administrativos e/ou judiciais, conforme item 6.4.

4.19.2 Reembolso das despesas adiantadas pelos debenturistas conforme item 4.20.

4.19.3 Pagamento da amortização e/ou do prêmio aos titulares das debêntures desta Emissão.

CAPITULO IV - DO PAGAMENTO - 179  
Secursal Centro - Prefeitura do Rio de Janeiro, 17 - Centro - RJ

**AUTENTICACAO**

Rio de Janeiro, 08 de Maio de 1998. Cont. por:  
Certifico a veracidade desta cópia e a reprodução fiel  
original que de foi apresentado.

48821

Fernando Benedito de Oliveira - Substituto





#### 4.20 DOS CUSTOS

Na hipótese de o valor recebido pela **EMISSORA** pela venda dos **IMÓVEIS** acrescido do Fundo de Reserva, não ser suficiente, em algum momento, para cobrir as despesas referentes à **EMISSORA** ou à emissão, os pagamentos de todas e quaisquer despesas deverão ser previamente aprovadas pelos debenturistas, reunidos em Assembléia de Debenturistas, e adiantados à **EMISSORA**, na proporção das debêntures possuídas na data, para posterior ressarcimento pela **EMISSORA**.

#### 4.21 DECADÊNCIA DE DIREITOS

O não comparecimento do debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da **EMISSORA**, nas datas previstas neste instrumento, não lhe dará direito ao recebimento de atualização monetária e qualquer outro rendimento no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

#### 4.22 AQUISIÇÃO FACULTATIVA

A EMISSORA poderá, a qualquer tempo, adquirir debêntures em circulação, por preço não superior ao seu valor nominal, deduzido das amortizações ocorridas e acrescido dos rendimentos a que fizerem jus, observado o disposto no parágrafo 2º do Artigo 55 da Lei nº 6.404/76.

#### 4.23 LOCAIS DE PAGAMENTO

Os pagamentos referentes ao valor nominal unitário e aos rendimentos a que fizerem jus às debêntures serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pelo SIND-CETIP ou, para os debenturistas não vinculados a este Sistema, na sede da EMISSORA, ou em instituições financeiras que vierem a ser oportunamente indicadas pela EMISSORA, com a aprovação do AGENTE FIDUCIÁRIO.

#### 4.24 PRORROGAÇÃO DE PRAZOS

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o primeiro dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não houver expediente comercial ou bancário, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

#### 4.25 PUBLICIDADE

Todos os atos e decisões decorrentes desta emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos debenturistas, deverão ser veiculados na forma de avisos, no Diário Mercantil da Cidade do Rio de Janeiro.

CHIEF OF BUREAU - 100 Office of Justice  
 Director - 100 Office of Justice

SECRET

Rio de Janeiro, 02 de Abril de 1998. Cont. 0791 \_\_\_\_\_  
 Cartilagem e do f. que a cartilagem não é reproduzida fiel



qualquer forma, vierem a  
na forma de avisos, no



#### 4.26 VENCIMENTO ANTECIPADO

4.26.1 O **AGENTE FIDUCIÁRIO** poderá declarar antecipadamente vencidas e pagáveis todas as obrigações oriundas da presente emissão, mediante venda dos **IMÓVEIS** através de leilão ou outro meio aprovado pelos debenturistas, na ocorrência das seguintes hipóteses:

- a) aprovação, a qualquer momento, pelos debenturistas em Assembléia de Debenturistas;
- b) decretação de falência ou protesto legítimo de títulos contra a **EMISSORA**, de forma reiterada;
- c) caso a **EMISSORA** descumpra o seu estatuto social;
- d) em caso de declaração judicial ou extra judicial da dissolução da **EMISSORA** e/ou de sua liquidação;
- e) falta de cumprimento pela **EMISSORA** de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão ou no Contrato de Prestação de Serviços, não sendo sanada no prazo de 7 (sete) dias da data em que a **EMISSORA** for notificada, por aviso escrito enviado pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**.

4.26.2 Na ocorrência do vencimento antecipado, todos os valores resultantes da venda dos **IMÓVEIS** serão depositados na "**Conta de Cobrança**" e deverão ser destinados ao pagamento imediato conforme descrito no item 4.11.1 e 4.19.

#### 4.27 EVENTO DE AVALIAÇÃO

O **AGENTE FIDUCIÁRIO** convocará uma assembléia de debenturistas, para avaliação do comprometimento da operação e da forma de atuação a ser adotada, caso a cobrança das prestações referentes à venda dos **IMÓVEIS** apresente atrasos superiores a 5% (cinco por cento) por prazo superior a 60 (sessenta) dias ou 15% (quinze por cento) por prazo superior a 30 (trinta) dias.

#### 4.28 BANCO COBRADOR

O **AGENTE FIDUCIÁRIO** indicará o banco comercial que, no exercício de suas funções e na forma prevista no **Contrato de Prestação de Serviços**, efetuará a cobrança proveniente da venda dos **IMÓVEIS**, sendo que os recursos oriundos de tais cobranças serão depositados na **Conta de Cobrança** mantida junto a esta instituição. O **BANCO COBRADOR** manterá o **AGENTE FIDUCIÁRIO** informado acerca de eventuais inadimplências ocorridas. O **AGENTE FIDUCIÁRIO** poderá ainda substituir o **BANCO COBRADOR** e indicar o(s) banco(s) comercial(is) que ficará(ão) incumbido(s) de promover o recebimento das cobranças, bem como solicitar ao **Prestador de Serviços** para que este promova a substituição.

CARTÓRIO MANOEL GONÇALVES - 1ª Ofício de Justiça  
Subseção Centro - anexos do Juizador, 14 - Centro - Fô  
AUTENTICAÇÃO  
Rio de Janeiro, 02 de Abril de 1995. Cont. por  
Certifico e dou fé do presente conforme a reprodução fiel  
original que se me apresentou.



#### 4.29 DA VENDA DOS IMÓVEIS

A **EMISSORA** realizará a venda imediata dos **IMÓVEIS**, o que entende-se que a venda poderá ser realizada através de leilão, ou qualquer outro procedimento que venha a ser aprovado em Assembléia de Debenturistas.

#### 4.30 DA DEFINIÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS

A quantidade e o valor nominal das debêntures da presente emissão serão definidos em assembléia geral a ser convocada exclusivamente com este fim.

### V - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

#### 5.1 Obriga-se a **EMISSORA** a fornecer ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**:

- a) dentro de no máximo 60 (sessenta) dias após o término do primeiro semestre de seu exercício social, cópia das demonstrações financeiras relativas a esse período;
- b) dentro de no máximo 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, demonstrações financeiras completas relativas ao mesmo, acompanhadas de parecer dos auditores independentes, bem como cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à **EMISSORA** ou à sua administração e das respectivas respostas;
- c) cópia das informações periódicas e eventuais exigidas pela Instrução CVM nº 202 de 06/12/93;
- d) cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial relativa aos serviços e atividades objeto deste instrumento;
- e) prontamente, as informações que lhe forem solicitadas, e permitir que representantes do **AGENTE FIDUCIÁRIO** ou do Auditor Independente contratado, legalmente constituídos e previamente indicados, visitem as dependências onde sejam conduzidos os negócios da **EMISSORA**, e que tenham acesso aos seus livros, registros contábeis e controle de todos os valores a receber oriundos da venda dos **IMÓVEIS**;
- f) com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, notificação da convocação de qualquer Assembléia Geral e respectiva ordem do dia, e prontamente fornecer cópias de todas as atas de todas as assembléias gerais e de todas as atas de reuniões do Conselho de Administração e Diretoria.

DEPARTAMENTO DE REGISTRO E ARQUIVAMENTO - 1ª OFICINA DE REGISTRO  
CURULOS (Centro) - Travessa do Ouvidor, 17 - Centro - RJ

RECEBIMENTO

Rio de Janeiro, 08 de Abril de 1998. Cont. por:

Certifico e dou fé que a presente cópia é a reprodução fiel do original que se encontra arquivado.



Handwritten signatures and initials.



5.2 A EMISSORA obriga-se ainda a:

- a) não realizar operações fora de seu objeto social;
- b) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos da Lei nº 6.404/76, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras anuais;
- c) complementar a publicação dos documentos referidos no item anterior, com notas explicativas e outros quadros analíticos ou demonstrações financeiras legalmente exigíveis;
- d) manter sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- e) notificar o **AGENTE FIDUCIÁRIO** sobre qualquer ato ou fato que possa causar a interrupção ou suspensão das atividades da **EMISSORA** por mais de 2 (dois) dias úteis;
- f) contratar e manter contratado **Prestador de Serviços**, aprovado pelos debenturistas e pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, que se responsabilizará pela administração e atividades operacionais da **EMISSORA**, estabelecendo no contrato pelo menos as seguintes obrigações e restrições:
  - f.1) O **Prestador de Serviços** será responsável pela colocação e acompanhamento da venda dos **IMÓVEIS**, adotando, se houver, os procedimentos indicados pelos debenturistas, através de Assembleia de Debenturistas, representados pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**;
  - f.2) Para iniciar os trabalhos previstos na alínea f.1 acima, o **Prestador de Serviços** solicitará ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** a convocação de Assembleia de Debenturistas, nos termos da Cláusula VIII, para que os debenturistas decidam as condições de venda dos **IMÓVEIS**, incluindo preços, formas e prazos de pagamento aceitáveis, para que somente então as vendas possam ser iniciadas;
  - f.3) O contrato deverá permitir livre acesso do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, ou dos representantes por ele designado, às informações sobre os valores a receber gerados pela venda dos **IMÓVEIS**, sempre que solicitado e sem custo para os solicitantes;

CARTORIO MANOEL SANTOS - 17º Ofício de Justiça  
Sucursal Centro - Travessa do Guavidor, 17 - Centro - RJ  
**AUTENTICAÇÃO**  
Rio de Janeiro, 07 de Abril de 1998. Conf. por:  
Certifico e dou fé que a presente cópia é a reprodução  
original que me foi apresentada.



Handwritten signatures and initials, including a large 'S' and 'B'.



- f.4) O **Prestador de Serviços** deverá indentificar claramente em seus sistemas os valores a receber provenientes da venda dos **IMÓVEIS**;
- f.5) O **Prestador de Serviços** assumirá a responsabilidade de que todos os recursos gerados com a venda dos **IMÓVEIS** serão destinados única e exclusivamente para a **Conta de Cobrança**;
- f.6) O **Prestador de Serviços** obriga-se a fornecer, sem quaisquer ônus, sempre que solicitado pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, cópia dos sistemas e registros de dados relativos aos valores a receber, sendo que cópias de segurança destes sistemas e registros eletrônicos de dados deverão ser mantidos em, pelo menos, dois locais diversos;
- f.7) O contrato será rescindido em caso de descumprimento das obrigações contratuais a juízo do **AGENTE FIDUCIÁRIO** ou no caso do encerramento das atividades da **EMISSORA**;
- f.8) Em caso de rescisão do contrato, o **Prestador de Serviços** deverá entregar, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, cópia dos sistemas e programas de computador utilizados na prestação dos serviços, inclusive o programa fonte, tudo sem ônus para a **EMISSORA** ou para o **AGENTE FIDUCIÁRIO**, permanecendo o **Prestador de Serviços**, a critério do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, obrigado pela prestação dos serviços até o recebimento do valor a receber de maior prazo;
- f.9) fornecer ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, dentro de no máximo 10 (dez) dias após o término de cada mês, relatório relativo à venda dos **IMÓVEIS**, incluindo o andamento das vendas, os valores recebidos e a receber referentes às vendas a prazo, fluxo de caixa e o balancete e contas de resultado da **EMISSORA**;
- f.10) Solicitar ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** a convocação de Assembléia de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente emissão;
- f.11) manter atualizado o registro de companhia aberta da **EMISSORA** junto à CVM, cumprindo com todas as determinações emanadas da CVM, com o envio de documentos, prestando ainda, as informações que lhes forem solicitadas;
- f.12) submeter na forma da lei as contas e balanços da **EMISSORA** e exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM;



CARTORIO MANOEL SANTOS - 17º Ofício de Justiça

Sucursal Centro - Travessa do Duvidor, 17 - Centro - RJ

AUTENTICAÇÃO

Rio de Janeiro, 07 de Abril de 1999. Conf. por:

Certifico e dou fe que a presente cópia é a reprodução



Handwritten signatures and the number 12.



- f.13) manter em adequado funcionamento um órgão de atendimento aos debenturistas na **EMISSORA**, tendo em vista lhes assegurar o eficiente tratamento, ou contratar instituição autorizada para prestar esse serviço;
- f.14) enviar ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** cópias de todas as atas de todas as assembléias gerais;
- f.15) enviar ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial;
- f.16) manter a guarda da documentação dos **IMÓVEIS** e de todas as vendas, cujas escrituras de compra e venda serão registradas no Cartório de Registro de Imóveis competente;
- f.17) comunicar ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** a ocorrência de qualquer evento que possa implicar em diminuição, desvalorização ou atraso de pagamento dos valores a receber;
- f.18) A partir da notificação pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, proceder a abertura da **Conta de Cobrança** em nome da **EMISSORA**, conforme item 4.28, no prazo de até 2 (dois) dias contados da data do recebimento. O **Prestador de Serviços** deverá ainda substituir o **BANCO COBRADOR**, ou fazê-lo por instrução do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, caso este venha a se encontrar impossibilitado de prestar os serviços previstos, ou ainda caso não cumpra adequadamente as atribuições previstas.

#### VI - DO AGENTE FIDUCIÁRIO DAS DEBÊNTURES

- 6.1 O **AGENTE FIDUCIÁRIO** constituído e nomeado pela **EMISSORA**, representará a comunhão dos titulares das debêntures perante a **EMISSORA**.
- 6.2 O **AGENTE FIDUCIÁRIO** declara, sob as penas da lei, para todos os fins e efeitos de direito que:
  - a) aceita a presente nomeação para, nos termos da Lei e da presente Escritura representar a comunhão de debenturistas perante a **EMISSORA**;
  - b) não tem qualquer impedimento legal que o impeça ou restrinja a sua nomeação, na forma do que dispõe o parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404/76, os artigos 8º e 10º da Instrução CVM nº 28/83 e está ciente da Circular Bacen nº 1.832/91.

CARTÓRIO MANOEL SANTOS - 17º Ofício de Justiça  
Sucursal Centro - Travessa do Ouvidor, 17 - Centro - RJ

**AUTENTICAÇÃO**

Rio de Janeiro, 07 de Abril de 1998. Conf. por:  
Certifico e dou fé que a presente cópia é a reprodução  
original e verdadeira do original.



13

*[Handwritten signatures and initials]*



- c) aceita, integralmente, todos os termos da presente Escritura e da legislação específica, obrigando-se a cumpri-las, e ainda a:
- c.1) proteger os direitos e interesses dos debenturistas, empregando no exercício de suas funções o mesmo cuidado e diligência que empregaria na administração dos próprios bens;
  - c.2) elaborar o Relatório Anual, colocando-o a disposição dos debenturistas, dentro dos quatro meses seguintes ao encerramento do exercício social da **EMISSORA**, informando os fatos relevantes ocorridos durante o exercício social relativos à execução das obrigações assumidas pela **EMISSORA**, declarando sua aptidão não só para continuar no exercício de suas funções, bem como informando todos esses procedimentos aos debenturistas, através de avisos publicados no jornal determinado como via de comunicação aos debenturistas;
  - c.3) notificar aos debenturistas, no prazo máximo de 20 (vinte) dias, qualquer inadimplemento pela **EMISSORA** das obrigações assumidas nesta Escritura, devendo essa comunicação ser efetivada através de aviso publicado no jornal determinado como via de comunicação aos debenturistas;
  - c.4) firmar, juntamente com a **EMISSORA**, qualquer aditivo, por instrumento público ou particular, à presente Escritura que tenha por finalidade propiciar o seu aperfeiçoamento;
- 6.3 **O AGENTE FIDUCIÁRIO** e seus administradores, no exercício de suas funções, são responsáveis, na forma da lei, pelos prejuízos que causarem aos debenturistas, seja por culpa ou dolo.
- 6.4 Na hipótese do **AGENTE FIDUCIÁRIO** verificar a ocorrência de alguma despesa, apresentada ou não pelo **Prestador de Serviços** que considere que possa comprometer o interesse dos debenturistas, ou ainda que julgue ser de natureza ou valor diferente das normalmente apresentadas, este poderá convocar Assembleia de Debenturistas para que sejam decididos os procedimentos a serem adotados, podendo ainda convocar Assembleia de Debenturistas para discutir sobre honorários de advogados e despesas afins para a defesa de eventuais processos administrativos e/ou judiciais
- 6.5 Todos os gastos incorridos pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** no exercício de suas funções, protegendo os interesses e direitos dos debenturistas, ou para realizar os créditos, serão de responsabilidade exclusiva da **EMISSORA**, a qual se obriga a efetivar ressarcimento no prazo máximo de 04 (quatro) dias úteis, contados da entrega

CARTORIO MANOEL SANTOS - 17º Ofício de Justiça  
Sucursal Centro - Travessa do Ouvidor, 17 - Centro - RJ

**AUTENTICAÇÃO**

Rio de Janeiro, 07 de Abril de 1998. Conf. por:  
Certifico e dou fé que a presente cópia é a reprodução  
Valgo



Handwritten signatures and initials, including a large 'S' and a '14'.





dos respectivos comprovantes, compreendendo tais despesas: qualquer publicação efetuada em cumprimento desta Escritura, despesas com expedição de cartas, extração de certidões, locomoção, hospedagem fora da praça onde reside, desde que necessárias ao desempenho de suas funções, e eventuais levantamentos adicionais ou especiais que vierem a ser imprescindíveis para os debenturistas e necessários para esclarecer omissões e/ou obscuridades nas informações prestadas pela **EMISSORA**.

- 6.6 Relativamente aos gastos com procedimentos de que trata o item anterior, em que o **AGENTE FIDUCIÁRIO** venha a incorrer para resguardar os interesses dos debenturistas, fica estabelecido que os mesmos deverão ser previamente aprovados e adiantados pelos debenturistas, e posteriormente, conforme previsto em Lei, ressarcidos pela **EMISSORA**. Tais gastos a serem adiantados pelos debenturistas incluem também os honorários advocatícios de terceiros contratados, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, enquanto representante da comunhão dos debenturistas. As eventuais despesas e custas processuais decorrentes das sucumbências 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 60 (sessenta) dias.
- 6.7 O crédito do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, por despesas que tenha feito para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos debenturistas, que não tenham sido saldados na forma dos itens anteriores, será acrescido à dívida da **EMISSORA** e gozará das mesmas garantias das debêntures, preferindo a estas na ordem de pagamento.
- 6.8 O **AGENTE FIDUCIÁRIO**, a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, perceberá a seguinte remuneração:
- a) parcelas de R\$20.700,00 (vinte mil e setecentos reais) pagas anualmente, sendo a primeira a vencer no 1º (primeiro) dia útil subsequente à data de assinatura do Instrumento Particular de Escritura de 1ª Emissão de Debêntures.
  - b) os pagamentos anuais citados na alínea (a) supra serão reajustados pela variação acumulada do IGPM/FGV, a partir da data de pagamento da primeira parcela, utilizando o critério "pro-rata-die", se necessário
  - c) a remuneração não inclui as despesas com publicações, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de **AGENTE FIDUCIÁRIO**, a serem cobertas pela **EMISSORA**;

Handwritten signatures and initials, including a large 'S' and the number '15'.

CARTORIO MANOEL SANTOS - 17º Ofício de Justiça  
Sucursal Centro - Travessa do Ouvidor, 17 - Centro - RJ

**AUTENTICAÇÃO**

Rio de Janeiro, 07 de Abril de 1998. Conf. por:  
Certifico e dou fé que a presente cópia é a reprodução fiel do original que me foi apresentado.

Valor: 1



- 6.9 A remuneração aqui fixada não compreende serviços de acompanhamento de cláusulas especiais que vierem a ser incluídas nesta Escritura, nem de serviços que necessitem de especialistas, tais como: auditoria, engenharia, avaliação e/ou fiscalização de projetos.
- 6.10 Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia em decorrência desta remuneração, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% ao mês.
- 6.11 O **AGENTE FIDUCIÁRIO** usará dos procedimentos judiciais cabíveis e aplicáveis contra a **EMISSORA** ou terceiros, na defesa dos interesses da comunhão de debenturistas e na realização de seus créditos, sendo-lhe especialmente facultado, no caso de inadimplemento da **EMISSORA**, declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes desta Escritura e exigir o pagamento da soma total das debêntures em circulação, acrescidas da correção monetária, juros e demais rendimentos a que fizerem jus à época, sendo essa declaração de vencimento antecipado efetivada por notificação à **EMISSORA**, através de Cartório de Títulos e Documentos.
- 6.12 Nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência ou qualquer outro caso de vacância do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, assembléia dos debenturistas, para a escolha do novo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, a qual poderá ser convocada pelo próprio **AGENTE FIDUCIÁRIO** a ser substituído, pela **EMISSORA**, por debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos títulos em circulação ou pela CVM. Na hipótese da convocação não ocorrer até 8 (oito) dias antes do término final do prazo acima citado, caberá a **EMISSORA** efetuar a escolha, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo **AGENTE FIDUCIÁRIO**.
- 6.13 Na hipótese de não poder o **AGENTE FIDUCIÁRIO** continuar a exercer as funções por circunstâncias supervenientes, deverá comunicar imediatamente o fato aos debenturistas, pedindo sua substituição.
- 6.14 É facultado aos debenturistas, após o encerramento do prazo para a distribuição das debêntures no mercado, proceder à substituição do **AGENTE FIDUCIÁRIO** e à indicação de seu eventual substituto, em Assembléia especialmente convocada para esse fim, mediante a aprovação de debenturistas representando a totalidade dos títulos em circulação.
- 6.15 A substituição do **AGENTE FIDUCIÁRIO** fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 8o. da Instrução no. 28/83 da CVM e eventuais normas posteriores.

CARTÓRIO MANOEL SANTOS - 17º Ofício de Justiça  
Secursal Centro - Travessa do Ouvidor, 17 - Centro - RJ  
**AUTENTICAÇÃO**  
Rio de Janeiro, 07 de Abril de 1998. Conf. por:  
Certifico e dou fe que a presente cópia é a reprodução fiel do  
original que me foi apresentado.

07141

Fernando D. ...



- 6.16 A substituição, em caráter permanente, do **AGENTE FIDUCIÁRIO** deverá ser objeto de aditamento desta Escritura, devendo o mesmo ser averbado no Registro de Imóveis no qual foi registrada a mesma Escritura.
- 6.17 O **AGENTE FIDUCIÁRIO** entrará no exercício de suas funções a partir da data da lavratura desta Escritura ou de eventual aditamento relativo à substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a efetiva substituição.
- 6.18 Aplicam-se às hipóteses de substituição do **AGENTE FIDUCIÁRIO** as normas e preceitos a respeito baixados por ato da CVM.
- 6.19 Além de outros previstos em lei ou em ato normativo da CVM, constituem deveres do **AGENTE FIDUCIÁRIO**:
- a) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
  - b) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos e/ou registros magnéticos de informação (fitas e discos magnéticos) e outros papéis relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da **EMISSORA**;
  - c) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
  - d) promover nos competentes órgãos, caso a **EMISSORA** não o faça, o registro desta Escritura e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes;
  - e) exercer, especialmente quanto ao controle da efetividade e realização das vendas dos **IMÓVEIS** dos valores provenientes da venda, em favor dos debenturistas, as seguintes atribuições:
    - e1) acompanhar, através dos relatórios periódicos fornecidos pelo **Prestador de Serviços**, o andamento da venda dos **IMÓVEIS**, bem como dos valores a receber;
    - e2) acompanhar, via relatórios periódicos fornecidos pelo **Prestador de Serviços**, o andamento detalhado do seu fluxo de caixa;
    - e3) contratar novo **Prestador de Serviços** na hipótese de este não estar cumprindo com suas atribuições, ou não estiver procedendo ao

CARTORIO MANOEL SANTOS - 17º Ofício de Justiça  
Sucursal Centro - Travessa do Ouvidor, 17 - Centro - RJ

**AUTENTICAÇÃO**

Rio de Janeiro, 07 de Abril de 1998. Conf. por:  
Certifico e dou fé que a presente cópia é a reprodução  
original que me foi apresentado.



17  
Handwritten signatures and initials.



recebimento regular, através da **Conta de Cobrança**, junto aos compradores dos **IMÓVEIS**;



- e4) acompanhar o recebimento dos valores a receber provenientes da venda dos **IMÓVEIS**, especialmente quanto ao nível de inadimplência dos devedores responsáveis.
- f) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- g) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos Distribuidores Cíveis, das Varas da Fazenda Pública, cartório de protesto, Juntas da Conciliação e Julgamento, e órgãos da Fazenda Pública, onde se localiza a **EMISSORA**;
- h) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas das modificações nas condições das debêntures;
- i) solicitar de forma fundamentada, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na **EMISSORA**;
- j) convocar, quando necessário, a assembléia de debenturistas, mediante anúncio publicado, pelo menos três vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a **EMISSORA** deve efetuar suas publicações;
- k) comparecer à assembléia dos debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- l) elaborar relatórios mensais destinados aos debenturistas com as informações previstas no artigo 68, § 1o., alínea "b" da Lei 6404/76, consolidados em relatório anual, os quais deverão conter, ao menos, as seguintes informações:
- l.1) eventual omissão ou inverdade de que tenha conhecimento contida nas informações divulgadas pela **EMISSORA**, inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela **EMISSORA**;
- l.2) alterações estatutárias ocorridas no período;
- l.3) comentários sobre as demonstrações financeiras da **EMISSORA** enfocando os indicadores econômicos, financeiros e da estrutura de capital da **EMISSORA**;

CARTÓRIO MANOEL SANTOS - 17º Ofício de Justiça  
Sucursal Centro - Travessa do Ouvidor, 17 - Centro - RJ

**AUTENTICAÇÃO**

Rio de Janeiro, 07 de Abril de 1998. Conf. por:  
Certifico e dou fé que a presente cópia é a reprodução fiel do original que me foi apresentado.

Valor:



18



- l.4) posição da distribuição ou colocação das debêntures emitidas pela **EMISSORA** no mercado;
  - l.5) resgate, amortização e remuneração das debêntures realizados no período;
  - l.6) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da emissão de debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da **EMISSORA**;
  - l.7) cumprimento de outras obrigações assumidas pela **EMISSORA** com relação à emissão das debêntures;
  - l.8) fluxo de caixa dos recebimentos de valores recebidos referentes às vendas de imóveis;
  - l.9) projeção do fluxo de caixa futuro, tendo por base os pagamentos previstos para pagamento de imóveis vendidos;
  - l.11) volume absoluto e percentual de atrasos no recebimento dos valores devidos pela venda dos imóveis;
  - l.14) Autorização para a liberação dos recursos existentes na **Conta de Cobrança**;
  - l.15) valores de constituição e distribuição de aplicações do Fundo de Reserva;
  - l.16) Descrição dos **IMÓVEIS** vendidos e as formas e condições de pagamento.
- m) colocar os relatórios mensais e o relatório anual à disposição dos debenturistas, no prazo máximo de, respectivamente, 20 (vinte) dias do encerramento de cada mês e 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da **EMISSORA**, respectivamente, ao menos nos seguintes locais:
- m.1) na sede da **EMISSORA**;
  - m.2) no escritório ou, quando instituição financeira, no local por ela indicado;
  - m.3) nas instituições que lideraram a colocação das debêntures.

CARTÓRIO MANOEL SANTOS - 17º Ofício de Justiça  
Sucursal Centro - Travessa do Guirador, 17 - Centro - RJ  
**AUTENTICAÇÃO**  
Rio de Janeiro, 07 de Abril de 1998. Conf. por:  
Certifico e dou fé que a presente cópia é a reprodução fiel  
original que me foi apresentado. Valor: 1.





- m.4) O relatório anual deverá ainda ser colocado à disposição na CVM.
- n) elaborar mensalmente, sem prejuízo dos relatórios referidos na alínea l deste item, análise dos relatórios relativos às vendas e cobranças fornecidos pelo **Prestador de Serviços**;
- o) publicar, nos órgãos da Imprensa em que a **EMISSORA** deve efetuar suas publicações, e às expensas da **EMISSORA**, anúncio comunicando aos debenturistas que o relatório se encontra a sua disposição na sede na **EMISSORA**;
- p) fiscalizar o cumprimento das cláusulas desta Escritura;
- q) exigir a substituição do **BANCO COBRADOR** caso este venha a se encontrar impossibilitado de prestar os serviços previstos, ou caso não cumpra adequadamente suas atribuições;
- r) providenciar a escolha, de instituição financeira, de acordo com o item 4.28.
- s) caucionar, ou fazer com que sejam caucionadas, a favor dos debenturistas, a totalidade das ações preferencias da **EMISSORA**, cujo direito de veto será exercido pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, por autorização expressa do titular de tais ações; na hipótese do **AGENTE FIDUCIÁRIO** entender que é do interesse da comunhão dos debenturistas não exercer o direito de veto, deverá convocar uma assembléia de debenturistas para decidir qual a providência a tomar.
- 6.20 O **AGENTE FIDUCIÁRIO** usará de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais, contra a **EMISSORA**, ou terceiros coobrigados, para proteção e defesa dos interesses da comunhão dos debenturistas e da realização de seus créditos, representando os mesmos em processos de falência, concordata, intervenção ou liquidação judicial ou extrajudicial da **EMISSORA**, devendo ainda:
- a) declarar, observadas as condições da presente Escritura, antecipadamente vencidas as debêntures e cobrar seu principal e acessórios;
- b) realizar a venda dos imóveis através de leilão, aplicando o produto em pagamento, integral ou proporcional, aos debenturistas;
- c) requerer a falência da **EMISSORA**;
- d) assumir o controle da disposição e da liquidação.

CARTÓRIO MANOEL SANTOS - 17º Ofício de Justiça  
Subsistema Centro - Travessa do Ouvidor, 17 - Centro - RJ

**AUTENTICAÇÃO**

Rio de Janeiro, 07 de Abril de 1996. Conf. por:  
Certifico e dou fé que a presente cópia é a reprodução fiel do  
original que me foi apresentado.

Valo 85



Handwritten signatures and initials, including a large 'S' and a '20'.





- 6.21 O **AGENTE FIDUCIÁRIO** somente se eximirá da responsabilidade pela adoção das medidas contempladas nas alíneas "a" a "c" do item anterior se a assembleia dos debenturistas assim autorizar, por deliberação unânime dos titulares de todas as debêntures em circulação, exceto aquelas em tesouraria ou de titularidade de coligadas, controladas e/ou controladoras da **EMISSORA**, bastando, porém, a deliberação da maioria dos titulares das debêntures em circulação quando tal hipótese disser respeito ao disposto na alínea "b" do item anterior.
- 6.22 O **AGENTE FIDUCIÁRIO** poderá contratar terceiros para a prestação dos serviços que julgar necessário no tocante à presente emissão através de pagamento a ser realizado pela **EMISSORA**.
- 6.23 Os debenturistas, através de decisão em assembleia de debenturistas, conforme Cláusula VIII, poderão limitar as atribuições do **AGENTE FIDUCIÁRIO** estabelecidas nesta Escritura

## VII - DA RENÚNCIA

Não se presume renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente emissão. Desta forma, nenhum atraso em exercer ou omissão no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba aos debenturistas em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da **EMISSORA** prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

## **VIII - DA ASSEMBLÉIA DE DEBENTURISTAS**

- 8.1 Os titulares das debêntures poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleias especiais, privativas para os debenturistas da emissão, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos debenturistas.
- 8.2 Aplicam-se às Assembleias dos Debenturistas as mesmas regras das Assembleias Gerais de Acionistas, observado o seguinte:
- a) nas deliberações da Assembleia, a cada debênture em circulação caberá um voto;
  - b) a Assembleia instalar-se-á em primeira convocação com a presença de debenturistas que representem, no mínimo, 51% (cinquenta e um por cento) das debêntures em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número;

CARTORIO MANOEL SANTOS - 17º Ofício de Justiça

Sucursas: Centro - Travess. do Quevedo, 17 - Centro - RJ

AUTENTICACAO

Rio de Janeiro, 07 de Abril de 1998. Conf. por:

Certifico e dou fé que a presente cópia é a reprodução fi-  
el da original que me foi apresentada.

2





- c) Toda e qualquer alteração nas cláusulas ou condições previstas neste instrumento, dependerão da aprovação de debenturistas que representem, no mínimo, metade das debêntures em circulação.
- d) o **AGENTE FIDUCIÁRIO** deverá comparecer nas assembléias dos debenturistas e prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- e) as Assembléias dos debenturistas serão presididas pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, ou por um debenturista escolhido entre os presentes.

8.3 A Assembléia de Debenturistas poderá ser convocada pela **EMISSORA**, por debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das debêntures da emissão em circulação, pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** ou pela CVM.

8.4 Será facultada a presença dos representantes legais da **EMISSORA** nas Assembléias de Debenturistas.

#### 9.1 FORO

Fica eleito o foro central da cidade do Rio de Janeiro, RJ, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as dúvidas decorrentes deste instrumento.

E por estarem assim certos e ajustados, firmam a presente em 5 (cinco) vias de igual forma e teor, juntamente com as testemunhas abaixo.

Rio de Janeiro, 04 de fevereiro de 1998

**EMISSORA:**

*[Signature]*  
**FG TRUST S.A.**

**AGENTE FIDUCIÁRIO:**

*[Signature]*  
**PAVARINI DTVM LTDA**

**TESTEMUNHAS:**

*[Signature]*  
**Nome: ARMANDO DE SOUSA**  
**CPF: 046.135.707-00**

*[Signature]*  
**Nome: MARCELO FEMER PORTELA**  
**CPF: 633.451.917-68**

Cartório do 21º Ofício de Notas, Travessa do Uruguai, 71 II  
Centro - Rio de Janeiro. *[Signature]* *[Signature]*  
semelhança as firmas de: SANDRA MARIA CAVALCANTI COSENZA  
02110789377 - CARLOS ALBERTO BACHA 60674458753  
No: 1230 DE N. 135  
Rio de Janeiro, 04 de fevereiro de 1998. Conf. por:  
Em: *[Signature]* da verdade.  
Substituto  
Trav. do Uruguai, 21 II  
Rio de Janeiro RJ  
11117

Valor: 3,7

*[Signature]*  
Marte Abilfanti Arends  
Banco de Registro