

DEBENTURE
COLEGIADA



JUCESP PROTOCOLO
487139/04-5



ESCRITURA PARTICULAR DA 2ª EMISSÃO
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA,
COM GARANTIA FLUTUANTE DA COMPANY S.A.

Pelo presente instrumento, as partes abaixo qualificadas,

COMPANY S.A., companhia aberta com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Araçari, nº 164, Itaim Bibi inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 58.877.812/0001-08, inscrita sob NIRE 35.300.175.891, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social e doravante denominada simplesmente "Emissora"; e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. sociedade com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 500, bloco 13, Grupo 205, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, nomeada neste instrumento e nele interveniente de acordo com o disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, alterada pela Lei nº 10.303, de 31 de outubro de 2001, para representar, perante a Emissora, a comunhão dos interesses dos debenturistas da presente emissão e doravante denominada simplesmente "Agente Fiduciário";

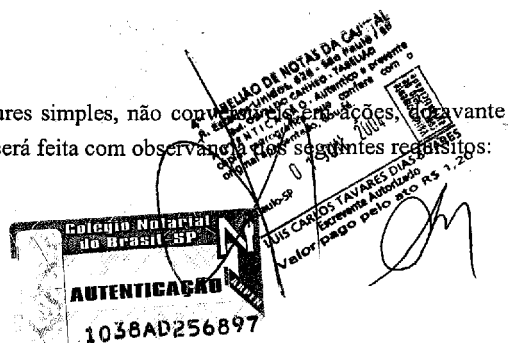
vêm celebrar a presente "Escritura Particular da 2ª Emissão Pública de 3.000 (Três Mil) Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, com Garantia Flutuante, da Company S.A.", doravante designada simplesmente "Escritura", mediante as seguintes cláusulas, condições e características:

1. DA AUTORIZAÇÃO

1.1 A presente Escritura é celebrada com base em deliberação da Assembléia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 5 de abril de 2004, nos termos do artigo 59 da Lei nº 6.404/76.

2. DOS REQUISITOS

2.1 A 2ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, doravante denominada simplesmente "Emissão", será feita com observância dos seguintes requisitos:





2.1.1 Arquivamento e Publicação da Ata da Assembleia Geral Extraordinária

2.1.1.1 A ata da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora que deliberou sobre a presente Emissão foi devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP em 12 de abril de 2004, sob o nº 176.894/04-4, e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal “O Estado de São Paulo” em 28 de abril de 2004, de acordo com o disposto no artigo 62, I, da Lei nº 6.404/76, com a redação dada pela Lei nº 10.303/01.

2.1.2 Inscrição da Escritura

2.1.2.1 A presente Escritura será inscrita na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, de acordo com o disposto no artigo 62, II, da Lei nº 6.404/76, com redação dada pela Lei nº 10.303/01.

2.1.3 Registro na Comissão de Valores Mobiliários - CVM

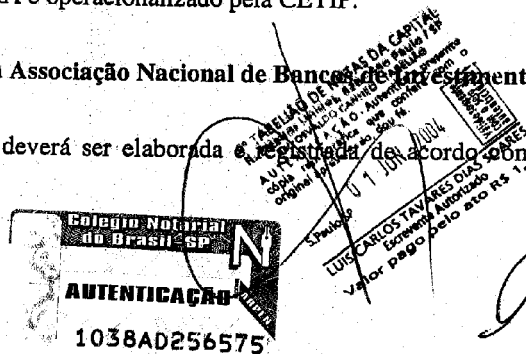
2.1.3.1 A Emissão será registrada na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, na forma da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, da Lei nº 6.404/76, alterada pela Lei nº 10.303/01 e pela Lei nº 9.457, de 5 de maio de 1997, e de acordo com a Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, da CVM, e com as demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

2.1.4 Registro em Sistema de Liquidação e Custódia

2.1.4.1 As debêntures da presente Emissão (“Debêntures”) deverão ser registradas (a) para distribuição no mercado primário no Sistema de Distribuição de Títulos – SDT, administrado pela Associação Nacional das Instituições do Mercado Financeiro – ANDIMA e operacionalizado pela CETIP - Câmara de Custódia e Liquidação; e (b) para negociação no mercado secundário no Sistema Nacional de Debêntures – SND, administrado pela ANDIMA e operacionalizado pela CETIP.

2.1.5 Registro na Associação Nacional de Bancos de Investimento - ANBID

2.1.5.1 A Emissão deverá ser elaborada e registrada de acordo com o Código de



Auto-Regulação da ANBID para as Operações de Colocação e Distribuição Pública de Títulos e Valores Mobiliários no Brasil.

2.1.6 Garantia Real

2.1.6.1 A garantia real adicional deverá ser constituída na forma da lei e devidamente registrada no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo e da Cidade do Rio de Janeiro.

3. DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1 Objeto Social da Emissora

3.1.1 A Emissora tem como objeto social: (i) a promoção e administração de empreendimentos imobiliários, de qualquer natureza, próprios ou de terceiros; (ii) a compra e venda de imóveis; (iii) a indústria da construção civil e a prestação de serviços a ela relacionados; (iv) a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista; e (v) a prestação de serviços de assessoria e planejamento a outras sociedades.

3.2 Número da Emissão

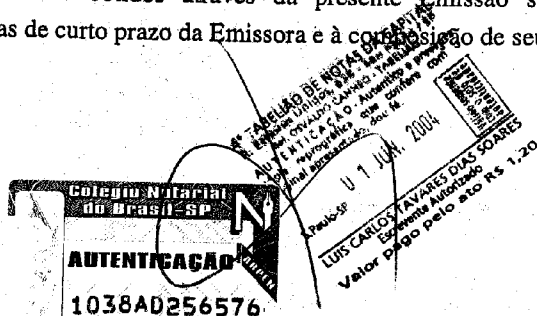
3.2.1 Esta é a 2ª emissão de debêntures da Emissora.

3.3 Montante da Emissão

3.3.1 O montante da Emissão é de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), em série única, na Data de Emissão, conforme definido abaixo.

3.4 Destinação dos Recursos

3.4.1. Os recursos obtidos através da presente Emissão serão destinados à amortização de dívidas de curto prazo da Emissora e à constituição de seu capital de giro.



3.5 Forma e Procedimento de Colocação

3.5.1 As Debêntures serão objeto de distribuição pública, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, através do SDT, administrado pela ANDIMA e operacionalizado pela CETIP, com tratamento justo e equitativo para todos os destinatários e aceitantes da oferta, não havendo lotes máximos ou mínimos, nem recebimento de reservas antecipadas e visando principalmente a investidores institucionais, tais como entidades abertas e fechadas de previdência privada, seguradoras e fundos de investimento, sendo atendidos prioritariamente os clientes das instituições intermediárias e/ou da Emissora.

3.6.2 A colocação das Debêntures somente terá início após: (a) a obtenção do registro da Emissão na CVM; (b) a publicação do Anúncio de Início de Distribuição, que deverá ocorrer em até 90 (noventa) dias contados da data de concessão do referido registro pela CVM; e (c) a disponibilidade do prospecto definitivo para os investidores.

3.7 Negociação

3.7.1 As Debêntures serão registradas para negociação no SND, administrado pela ANDIMA e operacionalizado pela CETIP.

3.8 Banco Mandatário

3.8.1 O Banco Bradesco S.A. será o Banco Mandatário da Emissora junto ao SND.

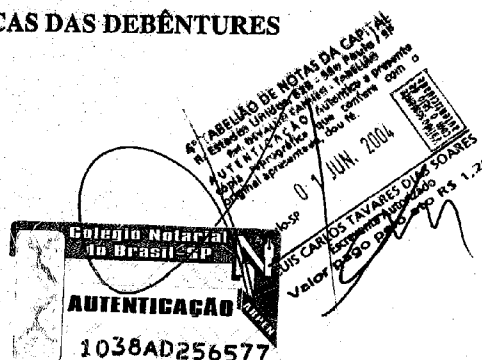
3.9 Instituição Depositária

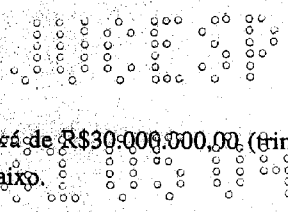
3.9.1 O Banco Bradesco S.A. será a Instituição Depositária das Debêntures desta Emissão.

4. DAS CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1 Características Básicas

4.1.1 Valor Total da Emissão





4.1.1.1 O valor total da Emissão será de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão, conforme definido abaixo.

4.1.2 *Valor Nominal Unitário*

4.1.2.1 O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$10.000,00 (dez mil reais).

4.1.3 *Número de Séries*

4.1.3.1 A Emissão será em série única.

4.1.4 *Quantidade de Debêntures*

4.1.4.1 Serão emitidas 3.000 (três mil) Debêntures.

4.1.5 *Data de Emissão*

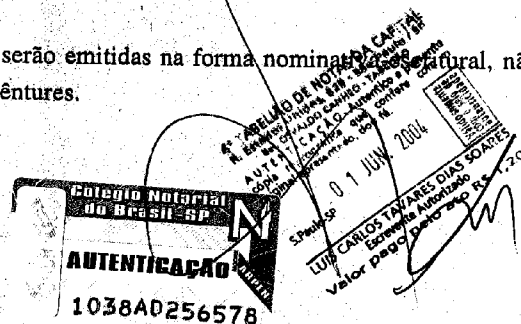
4.1.5.1 Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 1º de junho de 2004 ("Data de Emissão").

4.1.6 *Prazo e Data de Vencimento*

4.1.6.1 O prazo das Debêntures será de 48 (quarenta e oito) meses, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 1º de junho de 2008 ("Data de Vencimento"), ocasião em que a Emissora se obriga a proceder ao pagamento das Debêntures que ainda estejam em circulação pelo saldo do seu valor nominal acrescido da respectiva remuneração, calculada conforme o item 4.3 abaixo.

4.1.7 *Forma e Emissão de Certificados de Debêntures*

4.1.7.1 As Debêntures serão emitidas na forma nominativa e integral, não havendo emissão de certificados de debêntures.



SDP

4.1.7.2 Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da respectiva conta de depósito das Debêntures, aberta em nome de cada debenturista, emitido pela Instituição Depositária.

4.1.7.3 Adicionalmente, será expedido pelo SND "Relatório de Posição de Ativos", acompanhado de extrato, em nome do debenturista, emitido pela instituição financeira responsável pela escrituração e custódia das Debêntures quando depositadas no referido sistema.

4.1.8 *Conversibilidade*

4.1.8.1 As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações da Emissora.

4.1.9 *Espécie*

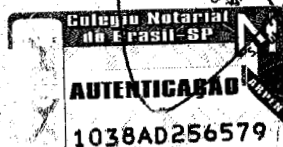
4.1.9.1 As Debêntures serão da espécie com garantia flutuante, nos termos do artigo 58 da Lei nº 6.404/76. A Emissora se obriga a manter, durante o prazo das Debêntures, o limite mínimo de garantia flutuante exigido pelo artigo 60, §1º, b, da Lei nº 6.404/76, isto é, o valor contábil do seu ativo, diminuído das suas dívidas garantidas por direitos reais terá que ser, no mínimo, equivalente a 143% (cento e quarenta e três por cento) do saldo devedor das Debêntures.

4.2 *Atualização do Valor Nominal*

4.2.1 Não haverá atualização do valor nominal das Debêntures.

4.3 *Remuneração*

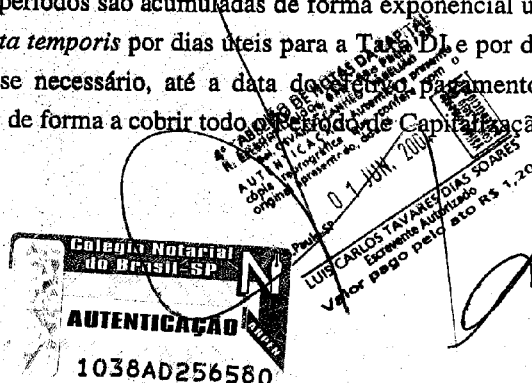
4.3.1.1 As Debêntures renderão juros correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, Extra-Grupo ("Taxas DI"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela CETIP, capitalizada de um *spread* ou sobretaxa de 2,0% (dois inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidentes sobre o valor nominal da Debênture, *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, conforme definido abaixo ("Juros Remuneratórios").



4.3.1.2 Os Juros Remuneratórios serão devidos mensalmente, a partir da Data de Emissão até a Data de Vencimento das Debêntures.

4.3.1.2.1 Define-se:

- i) "Período de Vigência de Juros": espaço de tempo que se inicia na Data de Emissão e se encerra na Data de Vencimento;
- ii) "Período de Capitalização": intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data prevista para o pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista do pagamento de Juros Remuneratórios correspondentes ao período. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade. Os Juros Remuneratórios correspondentes aos Períodos de Capitalização serão devidos mensalmente, sendo o primeiro vencimento em 1º de julho de 2004 e o último em 1º de junho de 2008;
- iii) Subperíodo de Capitalização - prazos definidos de acordo com as Taxas DI apuradas, sendo que:
 - a) o primeiro Subperíodo de Capitalização inicia-se na Data de Emissão e termina no prazo definido pela Taxa DI apurada naquela data;
 - b) os Subperíodos de Capitalização seguintes são definidos apurando-se a Taxa DI no vencimento do subperíodo anterior, entendendo-se como o novo subperíodo em vigor o prazo desta taxa, sendo que o último Subperíodo de Capitalização terá seu vencimento na mesma data de vencimento do Período de Capitalização; e
 - c) as taxas dos subperíodos são acumuladas de forma exponencial utilizando-se o critério *pro rata temporis* por dias úteis para a Taxa DI e por dias corridos para o *spread*, se necessário, até a data do vencimento do pagamento dos Juros Remuneratórios, de forma a cobrir todo o período de Capitalização.



4.3.1.3 Os Juros Remuneratórios deverão ser calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = \{VNe \times [(FatorDI \times FatorSpread) - 1]\}, \text{ onde:}$$

"J" corresponde ao valor dos juros devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento;

"VNe" corresponde ao saldo do valor nominal da Debênture no início do Período de Capitalização, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

"FatorDI" corresponde ao produtório das Taxas DI com uso do Fator Multiplicador, da data de início de capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + \left(TDI_k \times \frac{FM}{100} \right) \right] \text{ onde:}$$

"n_{DI}" corresponde ao número total de Taxas DI, sendo "n_{DI}" um número inteiro;

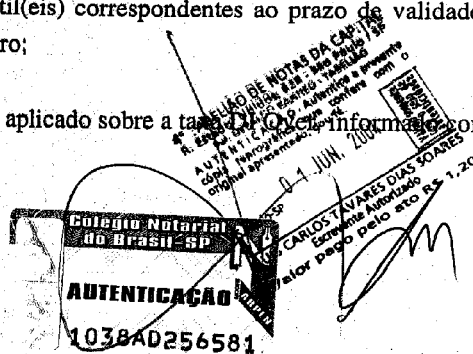
"TDI_k" corresponde a Taxa DI, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento;

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{d_k}{360}} - 1, \text{ onde: } k = 1, 2, \dots, n$$

"DI_k" corresponde a Taxa DI divulgada pela CETIP, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

"d_k" corresponde ao número de dia(s) útil(eis) correspondentes ao prazo de validade da taxa DI Over, sendo "d_k" um número inteiro;

"FM" corresponde ao Fator Multiplicador aplicado sobre a taxa DI Over, informado com 2 (duas) casas decimais e igual a 100;



"FatorSpread" corresponde à sobretaxa de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

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

"spread" corresponde ao *spread* ou sobretaxa, na forma percentual ao ano, informado com 4 (quatro) casas decimais, igual a 2,0000;

"N" corresponde a 252 dias;

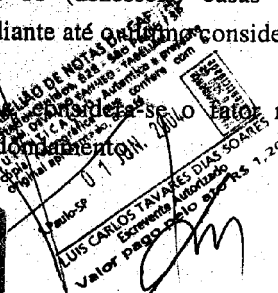
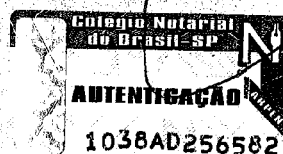
"n" é o número de dias úteis entre a data do próximo evento e a data do evento anterior, sendo "n" um número inteiro;

"DT" é o número de dias úteis entre o último e o próximo evento, sendo "DT" um número inteiro;

"DP" é o número de dias úteis entre o último evento e a data atual, sendo "DP" um número inteiro;

4.3.1.4 Para efeito dos cálculos previstos no item anterior:

- i) o fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{FM}{100} \right)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $\left(1 + TDI_k \times \frac{FM}{100} \right)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; e
- iii) uma vez os fatores diários estando acumulados, aplica-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.



BDP

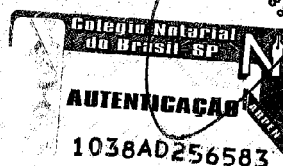
4.3.1.5 A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

4.3.1.6 No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida acrescida do fator multiplicador e *spread*, até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora, quanto pelos debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI relativa à data de encerramento do último Subperíodo de Capitalização.

4.3.1.7 Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos após esta data, ou, ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal, o Agente Fiduciário deverá convocar assembléia geral de debenturistas para definir, de comum acordo com a Emissora, o parâmetro a ser aplicado. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas na presente Escritura, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida na data de encerramento do último Subperíodo de Capitalização, acrescida do *spread*, até a data da deliberação da assembléia geral de debenturistas. Caso não haja acordo na assembléia geral de debenturistas, as Debêntures em circulação deverão ser resgatadas na sua totalidade, em até dez (10) dias após a data de realização da referida assembléia geral de debenturistas, pelo saldo do valor nominal acrescido dos Juros Remuneratórios devidos, calculados *pro rata temporis*, desde a data do último pagamento de Juros Remuneratórios até o dia do efetivo resgate das Debêntures. A Taxa DI que deverá ser utilizada para o resgate das Debêntures será a última divulgada antes de sua extinção ou impedimento legal de utilização.

4.4 Garantia Adicional

4.4.1 Adicionalmente a garantia flutuante prevista no item 4.1.9 acima, as Debêntures da presente Emissão serão garantidas por penhor de direitos creditórios de titularidade da Emissora decorrentes de contratos de compra e venda de imóveis já entregues ou não, bem como decorrentes do "Contrato de Empreitada Global e Reajustável" celebrado com a Brascan Imobiliária Incorporações S.A. para construção do condomínio "Up Side Condominium Club", nos termos do Instrumento de Constituição de



LUIS CARLOS TAVARES
Escritura Autenticada
Valor pago pelo ato R\$ 20,00

Penhor de Direitos Creditórios e Outras Avenças", celebrado entre a Emissora, o Agente Fiduciário e o Banco Bradesco S.A. em 12 de maio de 2004 e que integra a presente Escritura como seu Anexo I. A Emissora se obriga a manter, durante o prazo das Debêntures, o limite mínimo de direitos creditórios empenhados equivalente a 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor das Debêntures.

4.5 Repactuação

4.5.1 Não haverá repactuação das Debêntures.

4.6 Subscrição

4.6.1 Prazo de Subscrição

4.6.1.1 As Debêntures poderão ser subscritas a qualquer tempo, dentro do prazo de distribuição pública previsto na legislação em vigor.

4.6.2 Preço de Subscrição

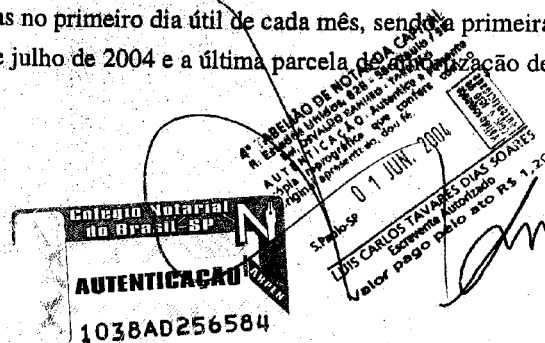
4.6.2.1 O preço de subscrição das Debêntures será o seu valor nominal unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão até a data da efetiva subscrição e integralização.

4.6.3 Integralização

4.6.3.1 As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato de subscrição.

4.7 Amortização Programada

4.7.1 As Debêntures serão amortizadas em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais, iguais e consecutivas, devidas no primeiro dia útil de cada mês, sendo a primeira parcela de amortização devida em 1º de julho de 2004 e a última parcela de amortização devida em 1º de junho de 2008.



Handwritten initials: SDP

4.8 Condições de Pagamento

4.8.1 Local de Pagamento

4.8.1.1 Os pagamentos a que fazem jus as Debêntures serão efetuados: (i) utilizando-se os procedimentos adotados pelo SND; ou (ii) na Instituição Depositária, na hipótese de as Debêntures não estarem custodiadas junto ao SND.

4.8.2 Prorrogação dos Prazos

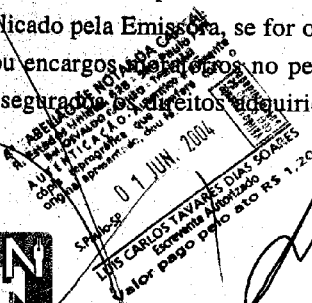
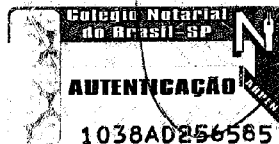
4.8.2.1 Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas até o primeiro dia útil subsequente as datas de pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das partes, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia em que não houver expediente comercial ou bancário no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, hipótese em que não haverá qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Nos casos cujos pagamentos devam ser realizados através da CETIP, somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com sábado, domingo ou feriado nacional.

4.8.3 Encargos Moratórios

4.8.3.1 Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

4.8.4 Não Comparecimento dos Debenturistas

4.8.4.1 O não comparecimento do debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora nas datas previstas nesta Escritura, no prospecto desta Emissão ou em comunicado publicado pela Emissora, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.



4.9 Comunicações

4.9.1 Publicação na Imprensa

4.9.1.1 Todos os anúncios e demais atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos debenturistas, serão publicados sob a forma de "Aviso aos Debenturistas" no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "O Estado de São Paulo", conforme estabelecido no artigo 289 da Lei nº 6.404/76, observados os prazos legais, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário de qualquer publicação na data da sua realização.

4.9.2 Comunicações

4.9.2.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

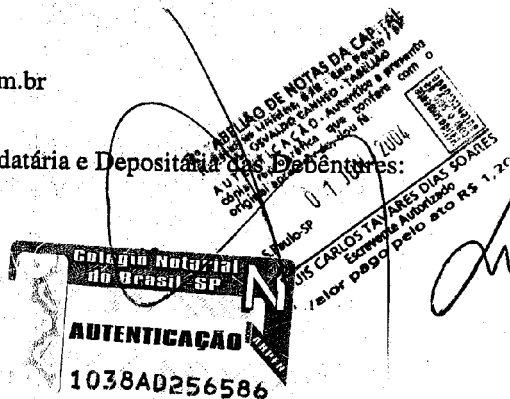
i) Para a Emissora:

At. Sr. Luiz Rogelio Rodrigues Tolosa
Rua Araçari, 164
São Paulo – SP
CEP: 01453-020
Telefone: (11) 3704-6501
Fax: (11) 3704-6543

ii) Para o Agente Fiduciário:

At. Sr. Juarez Dias Costa
Av. das Américas, 500, bloco 13, Grupo 205
Rio de Janeiro – RJ
CEP: 22.640-100
Telefone: (21) 2493-7003
Fax: (21) 2493-4746/4901A
e-mail: agente@oliveiratrust.com.br

iii) para a Instituição Mandatária e Depositária dos Debêntures:



At. Sr. Cassiano Ricardo Scarpelli
Cidade de Deus, s/n - Prédio Amarelo - 2º andar - Vila Yara
Osasco - SP
CEP: 06029-900
Telefone: 11.3684.4522
Fax: 11.3684.5645

iv) para a CETIP:

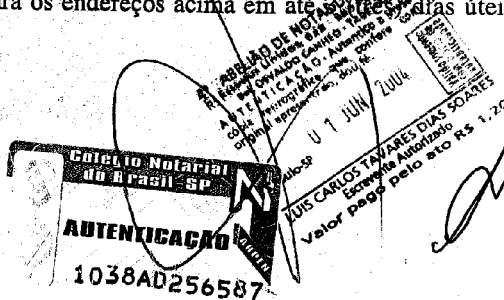
CETIP - Câmara de Custódia e Liquidação
Av. República do Chile, 230, 11º andar
Rio de Janeiro - RJ
CEP 20031-170
Telefone: (21) 2276-7474
Fax: (21) 2252-4308/2262-5481

ou

Rua Líbero Badaró, 425, 24º andar
São Paulo - SP
CEP 01009-000
Telefone: (11) 3111-1596
Fax: (11) 3111-1564

4.9.2.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio ou ainda por telegrama enviado aos endereços acima.

4.9.2.3 As comunicações feitas por fax ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 30 dias úteis após o envio da mensagem.



4.9.2.4 A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada a todas as partes pela Emissora.

4.10 Aquisição Facultativa

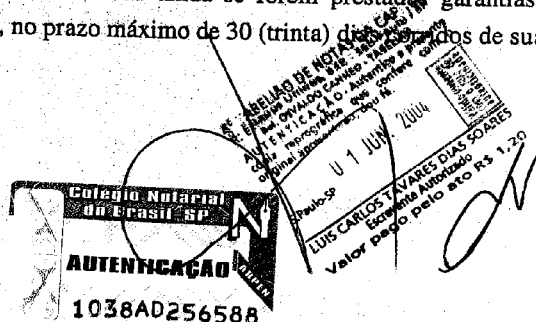
4.10.1 A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em circulação, por preço não superior ao seu valor nominal unitário acrescido dos Juros Remuneratórios incidentes *pro rata temporis*, observado o disposto no artigo 55, §2º da Lei nº 6.404/76. As Debêntures objeto de tal aquisição poderão ser canceladas, permanecer em tesouraria ou ser colocadas novamente no mercado.

5. DO VENCIMENTO ANTECIPADO

5.1 Vencimento Antecipado

5.1.1 O Agente Fiduciário, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes desta Escritura e exigir da Emissora o pagamento integral do saldo do valor nominal das Debêntures em circulação, acrescido dos Juros Remuneratórios e de quaisquer outros encargos eventualmente devidos, calculados *pro rata temporis*, até a data do pagamento das Debêntures declaradas vencidas, nas seguintes hipóteses:

- i) liquidação ou decretação de falência da Emissora e/ou de seus controladores, diretos ou indiretos;
- ii) não pagamento quaisquer valores devidos aos debenturistas na forma prevista nesta Escritura;
- iii) protesto legítimo de títulos contra a Emissora cujo valor agregado não pago ultrapasse R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Emissora, se for cancelado ou ainda se forem prestadas garantias em juízo, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a ocorrência;



SBP

- iv) vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer obrigação da Emissora de valor igual ou superior a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) ou o equivalente em outras moedas;
- v) falta de cumprimento pela Emissora de toda e qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura, desde que não sanado em 30 (trinta) dias da sua ocorrência;
- vi) mudança do seu objeto social que implique alteração de suas atividades no ramo de construção civil e incorporação;
- vii) ocorrência das hipóteses de vencimento antecipado previstas no "Instrumento de Constituição de Penhor de Direitos Creditórios e Outras Avenças";
- viii) rescisão, anulação ou declaração de nulidade, no todo ou em parte, do "Instrumento de Constituição de Penhor de Direitos Creditórios e Outras Avenças", ou decisão judicial ou administrativa que de qualquer forma possa afetar a execução das garantias previstas no referido instrumento; e
- ix) demais hipóteses previstas em lei.

5.1.1.1 Na ocorrência das hipóteses previstas no item 5.1.1 acima, o Agente Fiduciário, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contados da data em que este tomar conhecimento de sua ocorrência, declarará as Debêntures vencidas antecipadamente, mediante envio de carta protocolada na sede da Emissora, com cópia para CETIP, o Banco Escriturador e os Debenturistas.

5.1.2 O Agente Fiduciário deverá convocar imediatamente assembléia geral de debenturistas, a se realizar no prazo de 15 (quinze) dias na data de convocação, para deliberar, observado o disposto no item 5.1.2.1, a declaração de vencimento antecipado de todas as obrigações constantes desta Escritura e exigir da Emissora o pagamento integral do saldo do valor nominal das Debêntures em circulação, acrescido dos Juros Remuneratórios e de quaisquer outros encargos eventualmente devidos, calculados *pro rata temporis*, até a data do pagamento das Debêntures, nas seguintes hipóteses:

- i) alteração do controle acionário, direto ou indireto da Emissora;



500

- ii) pedido de auto-falência e/ou concordata preventiva formulado pela Emissora e/ou pelos seus controladores;
- iii) em caso de deliberação, pela Emissora, de sua cisão, fusão ou incorporação, observando-se o artigo 231 da Lei nº 6.404/76; e
- iv) não pagamento de qualquer parcela devida pela Brascan Imobiliária Incorporações S.A. ou pelos compromissários compradores devedores dos direitos creditórios empenhados nos termos do "Instrumento de Constituição de Penhor de Direitos Creditórios e Outras Avenças" ("Recebíveis") por 2 (dois) meses consecutivos em valor correspondente a mais de 15% (quinze por cento) do total dos Recebíveis.

5.1.2.1 A declaração do vencimento antecipado na forma do item 5.1.2 anterior dependerá da aprovação de 75% (setenta e cinco por cento) dos debenturistas cujas Debêntures estejam em circulação. Para efeito do disposto nesta Escritura, as Debêntures em circulação não compreendem as Debêntures mantidas em tesouraria da Emissora ou de titularidade de suas coligadas ou controladas, doravante referidas simplesmente "Debêntures em Circulação". Uma vez declaradas vencidas as Debêntures, o Agente Fiduciário deverá enviar carta protocolada na sede da Emissora, com cópia para CETIP, o Banco Escriurador e os Debenturistas, comunicando o fato.

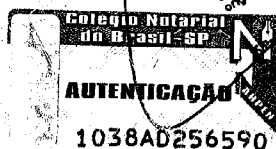
5.1.3 Declarado o vencimento antecipado das Debêntures, o resgate das mesmas deverá ser efetuado em até 30 (trinta) dias corridos, contados do protocolo da carta mencionada nos itens 5.1.1.1 ou 5.1.2.1 acima.

5.1.4 Caso a Emissora não proceda ao pagamento das Debêntures na forma estipulada no item 5.1.3 acima, além dos Juros Remuneratórios devidos, serão acrescidos ao valor nominal das Debêntures os encargos moratórios previstos no item 4.8.3 acima, incidentes desde a data de vencimento antecipado das Debêntures até a data de seu efetivo pagamento.

6. DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

6.1 A Emissora adicionalmente se obriga a:

- i) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:



●	●	●	●
●	●	●	●
●	●	●	●
●	●	●	●

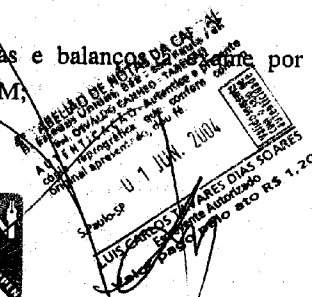
- a) dentro de, no máximo, 60 (sessenta) dias após o término do primeiro semestre de cada exercício social, cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo semestre social, acompanhada (1) de parecer dos auditores independentes e (2) declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas nesta Escritura e no Instrumento de Constituição de Penhor de Direitos Creditórios e Outras Avenças;
- b) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social (1) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes; (2) declaração do Diretor de Relações com Investidores de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas nesta Escritura e no Instrumento de Constituição de Penhor de Direitos Creditórios e Outras Avenças; bem como (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora e informações que possibilitem o acompanhamento da garantia flutuante, conforme item 9.1 abaixo;
- c) dentro de 15 (quinze) dias, qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), através de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis;
- d) as informações pertinentes à Instrução nº 202, de 6 de dezembro de 1993, e à Instrução nº 207, de 1º de fevereiro de 2004, ambas da CVM, fornecidas com a mesma periodicidade do envio dessas informações à CVM;
- e) com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis, notificação da convocação de qualquer Assembleia Geral e, prontamente, fornecimento de cópias de todas as atas de todas as Assembleias Gerais, bem como, mediante ordem do dia da Assembleia a se realizar e de todas as reuniões do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal;

**Colegio Notarial
do Brasil - SP**

AUTENTICACAO

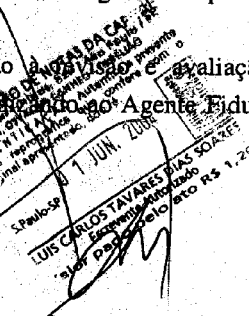
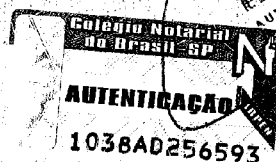
1038AD2E6591

- 7



127

- vii) manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM e fornecer aos seus acionistas e debenturistas as demonstrações financeiras elaboradas e aprovadas, previstas no artigo 176 e 275 da Lei nº 6.404/76, bem como observar as disposições contidas na Instrução nº 207/94 e nº 232/95, da CVM, quando solicitado;
- viii) manter em adequado funcionamento órgão para atender, de forma eficiente, aos debenturistas, ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
- ix) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- x) notificar o Agente Fiduciário sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;
- xi) não pagar dividendos, ressalvado o disposto no artigo 202 da Lei nº 6.404/76, ou, por qualquer forma, distribuir todo ou parte de seu resultado, mesmo para pagamento de debêntures com participação nos lucros, se estiver em mora em relação ao pagamento de quaisquer valores devidos aos debenturistas, relativos às Debêntures objeto desta Emissão, cessando tal proibição tão logo seja purgada a mora;
- xii) manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes, se for o caso;
- xiii) não praticar quaisquer atos em desacordo com seu Estatuto Social e esta Escritura, bem como aqueles que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura;
- xiv) cumprir, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realizar negócios ou possua ativos;
- xv) submeter, anualmente, a presente Emissão à avaliação e classificação pela agência classificadora de risco contratada, disponível ao Agente Fiduciário cópia dos



507

relatórios que vierem a ser emitidos, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data de seu recebimento;

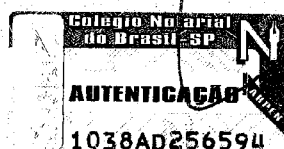
- xvi) manter contratados, durante a vigência das Debêntures, às suas expensas, prestadores de serviços de Banco Mandatário e Agente Fiduciário, além do SND; e
- xvii) efetuar às suas expensas, até a data de início das distribuição públicas das Debêntures, o registro do "Instrumento de Constituição de Penhor de Direitos Creditórios e Outras Avenças" no Cartório de Títulos e Documentos competentes.

7. DO AGENTE FIDUCIÁRIO

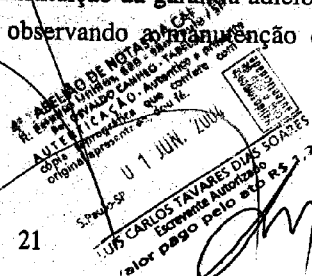
7.1 A Emissora constitui e nomeia Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada, como Agente Fiduciário desta Emissão, que expressamente aceita a nomeação para, nos termos da legislação e da presente Escritura, representar a comunhão de titulares das Debêntures perante a Emissora.

7.2 O Agente Fiduciário declara:

- i) não ter qualquer impedimento legal, sob as penas da lei, conforme artigo 66, § 3º, da Lei nº 6.404/76, e o artigo 10 da Instrução nº 28, de 23 de novembro de 1983, da CVM, para exercer a função que lhe é conferida;
- ii) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- iii) aceitar integralmente a presente Escritura e todas as suas cláusulas e condições;
- iv) estar ciente do conteúdo da Circular nº 1.832, de 31 de outubro de 1990, do Banco Central do Brasil; e
- v) ter verificado a regularidade da constituição da garantia adicional das Debêntures, bem como o valor da garantia, observando a manutenção de sua eficiência e exequibilidade.



21



SND

7.2.1 A Emissora, por sua vez, declara não ter qualquer ligação com o Agente Fiduciário que o impeça de exercer, plenamente, suas funções.

7.3 Nas hipóteses de ausência e impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro motivo de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do evento que a determinar, assembléia geral de debenturistas para a escolha de 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, das Debêntures em circulação, ou pela CVM.

7.3.1 Na hipótese da convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do término do prazo referido no item 7.3 acima, caberá à Emissora efetua-la.

7.3.2 A CVM poderá nomear substituto provisório para o Agente Fiduciário na hipótese de vacância.

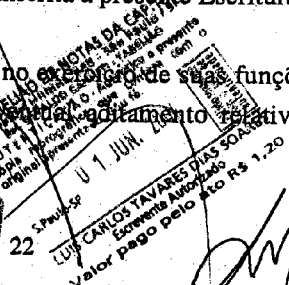
7.3.3 Na hipótese de o Agente Fiduciário não poder continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura, deverá comunicar imediatamente o fato aos debenturistas, solicitando sua substituição.

7.3.4 É facultado aos debenturistas, após o encerramento do prazo para a distribuição das Debêntures, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, em assembléia especialmente convocada para esse fim.

7.3.5 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.

7.3.6 A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento à presente Escritura, que deverá ser averbado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, onde será inscrita a presente Escritura.

7.3.7 O Agente Fiduciário entrará no exercício de suas funções a partir da data de celebração da presente Escritura ou de seu aditamento relativo à sua substituição,

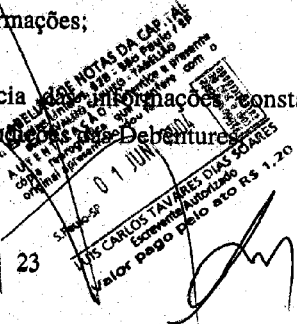
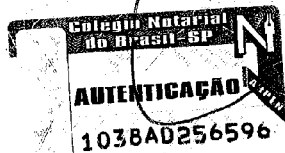


devendo permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição ou cumprimento de todas suas obrigações sob esta Escritura e a legislação em vigor.

7.3.8 Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos da CVM.

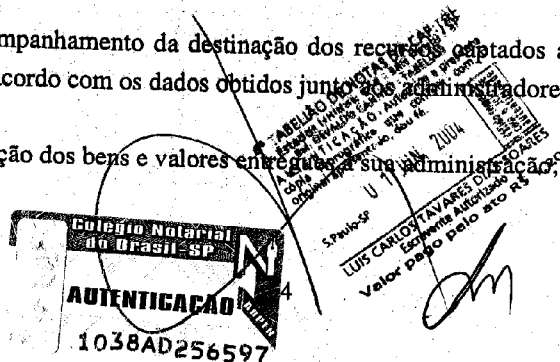
7.4 Além de outros previstos em lei ou em ato normativo da CVM, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

- i) proteger os direitos e interesses dos debenturistas, aplicando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- ii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- iii) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- iv) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que sejam sanadas omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- v) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, a inscrição desta Escritura e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes. Neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- vi) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- vii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das eventuais propostas de modificações nas condições das Debêntures.



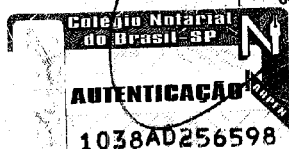
SDP

- viii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel cumprimento de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas da Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas trabalhistas e procuradoria da Fazenda Pública da localidade da sede da Emissora;
- ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- x) convocar, quando necessário, assembléia geral de debenturistas, mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora deve efetuar suas publicações;
- xi) comparecer à assembléia geral de debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- xii) elaborar relatório destinado aos debenturistas, nos termos do artigo 68, § 1º, b, da Lei n.º 6.404/76, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
- a) eventual omissão ou in verdade de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
 - b) alterações estatutárias ocorridas no período;
 - c) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;
 - d) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
 - e) resgate e pagamento de juros das Debêntures realizado no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
 - f) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da Emissão, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
 - h) relação dos bens e valores entregues à sua administração;



501P

- i) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura;
- j) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário;
- xiii) colocar o relatório de que trata o item 7.4 (xii) acima à disposição dos debenturistas no prazo máximo de 4 (quatro) meses, a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
- a) na sede da Emissora;
 - b) no seu escritório ou no local indicado pelo Agente Fiduciário;
 - c) na CVM;
 - d) na CETIP; e
 - d) na instituição que liderou a colocação das Debêntures;
- xiv) publicar, nos órgãos da imprensa em que a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando aos debenturistas que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados no item 7.4 (xiii) acima;
- xv) manter atualizada a relação dos debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- xvi) coordenar o sorteio das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente, se for o caso;
- xvii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer;
- xviii) notificar os debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, de qualquer inadimplemento pela Emissora, de obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados mais esclarecimentos; Comunicação de qual teor deve ser enviada:



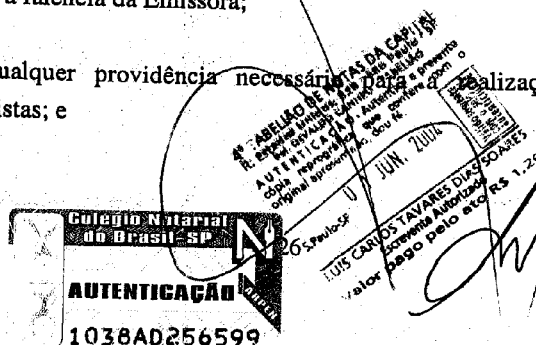
25
LUIZ CARLOS TAVARES
Escritura Autenticada
Valor pago pelo ato de

SON

- a) à CVM;
- b) à CETIP; e
- c) ao Banco Central do Brasil;
- xix) verificar a regularidade da constituição da garantia fluante e das garantias adicionais, bem como o valor dos bens dados em garantia, observada a manutenção de sua eficiência e exequibilidade;
- xx) intimar a Emissora a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação; e
- xxi) custear (a) todas as despesas decorrentes da execução dos seus serviços, incluindo todos os tributos, taxas e contribuições municipais, estaduais e federais, presentes ou futuros, devidos em decorrência da execução dos serviços; e (b) todos os encargos cíveis, trabalhistas e/ou previdenciários.

7.5 O Agente Fiduciário usará de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a Emissora para a proteção e defesa dos interesses da comunhão dos debenturistas e da realização de seus créditos, devendo, em caso de inadimplemento da Emissora:

- i) declarar, observadas as condições da presente Escritura, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios nas condições acima especificadas;
- ii) executar a garantia real, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos debenturistas;
- iii) requerer a falência da Emissora;
- iv) tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos debenturistas; e



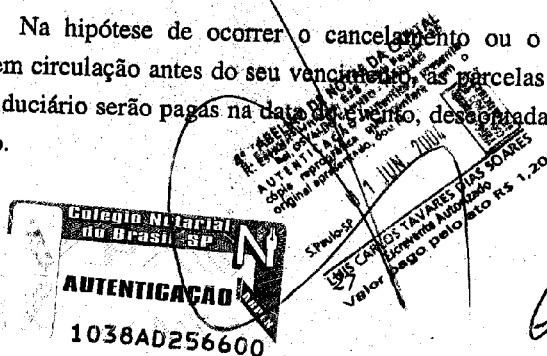
- v) representar os debenturistas em processo de falência, concordata, ou liquidação extrajudicial da Emissora.

7.6 O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos subitens 7.5 (i) a 7.5 (iv) acima se, convocada a assembléia geral de debenturistas, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade das Debêntures em circulação, bastando, porém, a deliberação da maioria dos titulares das Debêntures em circulação quando tal hipótese se referir ao disposto no subitem 7.5 (v) acima.

7.7 Será devida ao Agente Fiduciário, a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e desta Escritura, a seguinte remuneração:

- i) parcelas trimestrais de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), devidas a primeira na data da assinatura desta Escritura, sendo que a primeira parcela trimestral será no valor de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), devido ao desconto da parcela única do item (ii) abaixo;
- ii) parcela única de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a título de implantação da operação, devida quando da aceitação da proposta, a ser paga dia 20 de abril de 2004, observado o disposto no item (i) acima;
- iii) a remuneração será devida mesmo após o vencimento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora; e
- iv) os impostos e contribuições incidentes diretamente sobre os honorários (tais como ISS, IR Retido na Fonte, Cofins, PIS, CSLL e outros que venham a incidir) serão acrescidos à remuneração proposta às alíquotas vigentes na data dos pagamentos.

7.7.1 Na hipótese de ocorrer o cancelamento ou o resgate da totalidade das Debêntures em circulação antes do seu vencimento, as parcelas vincendas da remuneração do Agente Fiduciário serão pagas na data do evento, desatadas à taxa de 12 % (doze por cento) ao ano.



7.7.2 O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante crédito na conta corrente nº 700-5, mantida no Banco Bradesco S.A. - Agência Downtown nº 27661.

7.7.3 A remuneração devida ao Agente Fiduciário nos termos do item 7.7 acima será atualizada anualmente com base na variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"), ou na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir de 1º de abril de 2004.

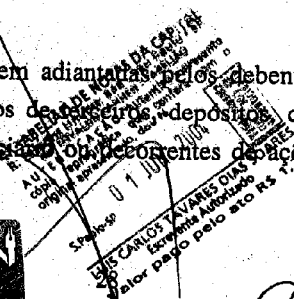
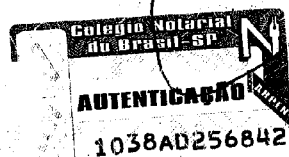
7.7.4 Fica estabelecido que, na hipótese de vir a ocorrer a substituição do Agente Fiduciário, o substituído deverá repassar a parcela proporcional da remuneração inicialmente recebida sem a contrapartida do serviço prestado, calculada *pro rata temporis*, desde a data de pagamento da remuneração até a data da efetiva substituição, ao agente fiduciário substituto, como forma de remuneração dos serviços a serem por ele prestados. O agente fiduciário substituto fará jus à mesma remuneração devida ao Agente Fiduciário, calculada proporcionalmente ao tempo de prestação de serviço restante, exceto se deliberado de forma diversa pela assembléia geral de debenturistas nos termos da cláusula 8 abaixo.

7.8 A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos debenturistas ou para realizar seus créditos.

7.8.1 O ressarcimento a que se refere o item 7.8 acima será efetuado imediatamente após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora.

7.8.2 No caso de inadimplemento da Emissora, 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.

7.8.3 Tais despesas a serem adiantadas pelos debenturistas incluem também os gastos com honorários advocatícios de depósito, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no







exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos debenturistas.

7.8.4 As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos debenturistas para cobertura do risco da sucumbência.

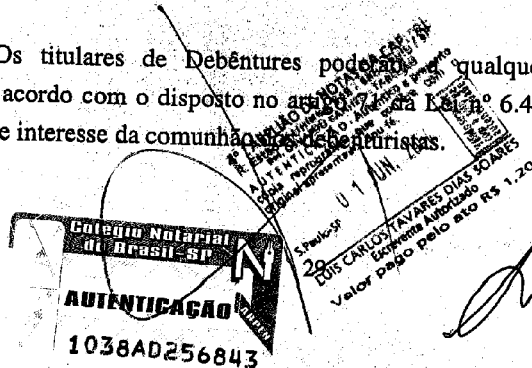
7.8.5 As despesas a que se refere o item 7.8 compreenderão, inclusive, aquelas incorridas com:

- i) publicação de relatórios, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- ii) extração de certidões;
- iii) locomoções entre Estados da Federação e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções; e
- iv) 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.

7.8.6 O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos debenturistas que não tenha sido saldado na forma ora estabelecida será acrescido à dívida da Emissora e gozará das mesmas garantias das debêntures, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

8. DA ASSEMBLÉIA GERAL DE DEBENTURISTAS

8.1 Os titulares de Debêntures poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, de acordo com o disposto no art. 22 da Lei nº 6.404/76, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos debenturistas.



GAP

8.2 Aplica-se à assembléia de debenturistas, no que couber, além do disposto na presente Escritura, o disposto da Lei nº 6.404/76 sobre assembléia de acionistas.

8.3 A assembléia geral de debenturistas pode ser convocada (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Emissora; (iii) por debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em circulação; ou (iv) pela CVM.

8.4 A convocação se dará mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora deve efetuar suas publicações, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembléias gerais constantes da Lei nº 6.404/76, da regulamentação aplicável e desta Escritura.

8.5 A assembléia geral de debenturistas se instalará, em primeira convocação, com a presença de debenturistas que representem a metade, no mínimo, das Debêntures em circulação e, em segunda convocação, com qualquer quorum.

8.6 Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas assembléias dos debenturistas.

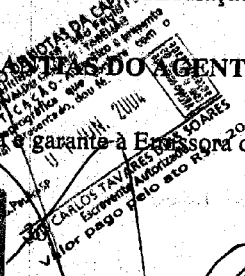
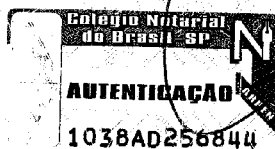
8.7 O Agente Fiduciário deverá comparecer à assembléia e prestar aos debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

8.8 A presidência da assembléia caberá ao debenturista eleito pelos titulares das Debêntures ou àquele que for designado pela CVM.

8.9 Nas deliberações da assembléia, a cada Debênture em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, debenturista ou não. As deliberações serão tomadas por debenturistas que representem a metade, no mínimo, das Debêntures em Circulação, exceto quando de outra forma prevista nesta Escritura e na hipótese de modificação das condições das Debêntures, que deverá ser deliberada por debenturistas que representem 100% (cem por cento) das Debêntures em Circulação.

9. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DO AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1 O Agente Fiduciário declara e garante à Emissora que:



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

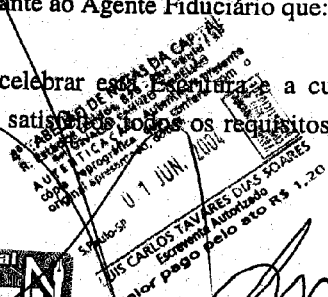
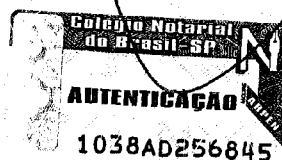
- i) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- ii) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- iii) esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida e vinculante do Agente Fiduciário, exeqüível de acordo com os seus termos e condições;
- iv) as pessoas que a representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto; e
- v) com base no balanço patrimonial da Emissora de 31 de dezembro de 2003, descritos a seguir, foi observada a sua suficiência e sua exeqüibilidade, na forma prevista no art. 12, IX, da Instrução nº 28/83, da CVM:

	Valor (em milhares de reais)
Ativo	R\$ 306.640
Empréstimos Garantidos por Hipoteca (SFH)	(R\$ 6.364)
Terrenos a pagar Garantidos por Hipoteca	(R\$ 20.679)
Emissão de Notas Promissórias	(R\$ 15.000)
Ativo Líquido	R\$ 264.597
Valor Disponível para Emissão (70%)	R\$ 185.218

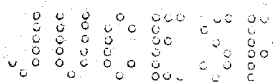
10. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

10.1 A Emissora declara e garante ao Agente Fiduciário que:

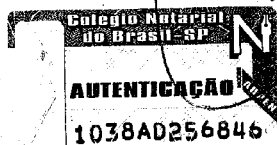
- i) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a cumprir com todas as obrigações previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;



Handwritten signature and initials.



- ii) a celebração desta Escritura e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;
- iii) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade anônima de capital aberto de acordo com as leis brasileiras, bem como está devidamente autorizada a desempenhar a atividade descrita em seu objeto social;
- iv) as pessoas que a representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto;
- v) os termos desta Escritura não contrariam qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa ou judicial que afete a Emissora, suas controladoras, controladas ou coligadas, diretas ou indiretas, ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- vi) esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida e vinculante da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- vii) os prospectos preliminar e definitivo relativos à emissão das Debêntures contêm todas as informações relevantes em relação à Emissora e seus controladores, controladas e coligadas, no contexto da presente Emissão e necessárias para que os investidores e seus consultores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades da Emissora, de sua condição financeira, lucros, perdas e direitos em relação às Debêntures, não contendo declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, nas circunstâncias em que essas declarações foram dadas, sendo que tais informações não são enganosas, incorretas ou inverídicas;
- viii) as opiniões e análises expressas no prospecto em relação à Emissora foram dadas honestamente, sendo expressadas após serem consideradas todas as circunstâncias relevantes e com base em suposições razoáveis;
- ix) não há outros fatos em relação à Emissora, suas controladas e coligadas ou às Debêntures cuja omissão, no contexto da presente Emissão, faça com que alguma declaração do prospecto seja materialmente enganosa, incorreta ou inverídica;



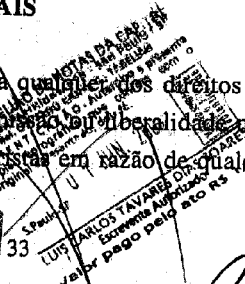
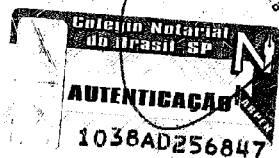
10 JUL 2009
LUIZ CARLOS TAVARES DOS SOARES
Valor pago pelo ato R\$ 1.20

- x) todos os esforços foram feitos pela Emissora para assegurar-se de que as declarações, informações e fatos descritos no prospecto são verdadeiros;
- xi) a celebração da Escritura de Emissão e a colocação das Debêntures não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora, controladores, controladas e/ou coligadas sejam partes ou no qual seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em: (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos, (ii) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, controladores, controladas e/ou coligadas ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- xii) as demonstrações financeiras da Emissora de 31 de dezembro de 2003, 31 de dezembro de 2002 e 31 de dezembro de 2001 representam corretamente a posição financeira da Emissora, controladas e/ou coligadas em tais datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- xiii) a Emissora, controladores, controladas e coligadas estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios; e
- xiv) exceto pelas contingências informadas no prospecto, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante na Emissora, controladas ou coligadas, em suas condições financeiras ou em suas atividades.

10.2 A Emissora se compromete a notificar imediatamente os debenturistas e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

11. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba aos debenturistas em razão de qualquer inadimplemento da



dm

GDP

Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia ao mesmo, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.


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

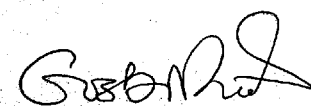
12. FORO

12.1 Fica eleito o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam a presente Escritura, em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 19 de maio de 2004

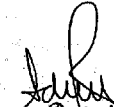

COMPANY S.A.
Por: **LUIS ANGELO DE A. ZANFORLIN**
Diretor Desenvolvimento
Cargo:

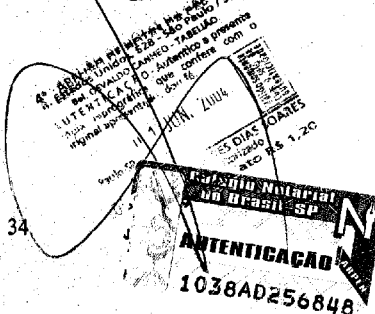
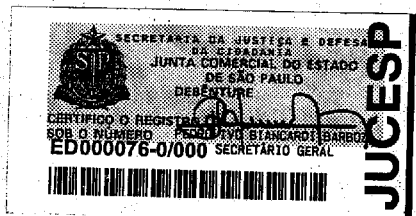

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Por:
Cargo: **Gustavo Dezouart T. Pinto**
Procurador

Testemunhas:

1. 
Nome: **Anderson Fabio de Andrade**
RG.: **RG 30.093.241-8**

P:\01201\07570\07570doc10_CVM.doc

2. 
Nome: **Mariana Dagiani Ramalho**
RG: **RG 28.297.194-5 (SSP/SP)**
CPF 283.728.948 - 05




ANEXO I

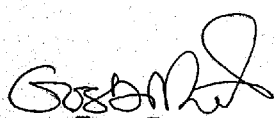
Este Anexo I é parte integrante da "Escritura Particular de 2ª Emissão Pública de 3.000 (Três Mil) Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Flutuante, da Company S.A." celebrada entre Company S.A. e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 19 de maio de 2004

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DE PENHOR DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS

São Paulo, 19 de maio de 2004

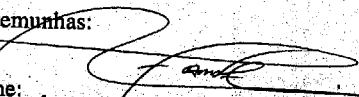

LUIZ ROGELIO R. TOLOSA
 Dir. Adm./Fin.

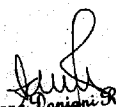
COMPANY S.A.
 Por: **LUIZ ANGELO DE A. ZANFORLIN**
 Cargo: Diretor


OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por: **Gustavo Dazouart T. Pinto**
 Cargo: Procurador

Testemunhas:

1. 
 Nome: **Anderson Fabio de Andrade**
 RG.: **RG 30.093.241-8**

2. 
 Nome: **Mariana Danigini Ramalho**
 RG.: **RG 28.997.334-5 (SSP/SP)**
CPF 283.429.948 - 05

