

---

---

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES,  
NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM LOTE ÚNICO E  
INDIVISÍVEL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, EM REGIME DE  
MELHORES ESFORÇOS, DA BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.**

**ENTRE**

**BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.**

**E**

**SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**

**1º DE SETEMBRO DE 2009**

---

---

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE UMA DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM LOTE ÚNICO E INDIVISÍVEL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, EM REGIME DE MELHORES ESFORÇOS, DA BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.**

Pelo presente instrumento, de um lado,

**BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 2, salas 601 a 608 e 703 a 706, parte, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.700.557/0001-84, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Brookfield", "Emissora" ou "Companhia");

e, de outro lado,

**SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Renato Paes de Barros, nº 717, 6º Andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário");

vêm por esta e na melhor forma de direito firmar o presente Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de uma Debênture Simples, Não Conversível em Ações, da Espécie Quirografária, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, para Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços, da Brookfield Incorporações S.A. ("Escritura"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA I  
AUTORIZAÇÃO**

**1.1.** A presente Escritura é firmada com base na deliberação da Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 11 de agosto de 2009 ("RCA"), na qual foram deliberadas as condições da Emissão, conforme disposto no artigo 59 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

**CLÁUSULA II  
REQUISITOS**

A 1ª emissão de debênture simples, não conversível em ações, da espécie quirografária, em lote único e indivisível, em série única, para distribuição pública, em regime de melhores esforços, da Emissora (respectivamente "Emissão" e "Debênture") será realizada com observância dos seguintes requisitos:

## **2.1. Registro na Comissão de Valores Mobiliários**

A Emissão será registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na forma da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Lei das Sociedades por Ações, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, com dispensa de requisitos nos termos do art. 4º da Instrução CVM 400.

## **2.2. Arquivamento na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro e Publicação da Ata da Reunião do Conselho de Administração**

A RCA, que deliberou a Emissão, foi registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“JUCERJ”) em 18 de agosto de 2009, sob o nº 1943174 e foi publicada no (i) Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro, em 21 de 08 de 2009; e (ii) Diário Mercantil, em 21 de agosto de 2009.

## **2.3. Arquivamento da Escritura de Emissão na JUCERJ**

Esta Escritura e eventuais aditamentos (“Aditamentos”) serão arquivados na JUCERJ, conforme disposto no artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações.

## **2.4. Registro para Colocação e Negociação**

2.4.1 A Debênture será registrada para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário no SDT – Módulo de Distribuição de Títulos e no SND – Módulo Nacional de Debêntures (“SND”), respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos (“CETIP”), sendo as negociações liquidadas e a Debênture custodiada na CETIP.

2.4.2. Não obstante o descrito na Cláusula 2.4.1 acima, o Debenturista (conforme definido na Cláusula 3.5.1 abaixo) firmará declaração da qual deverá constar, obrigatoriamente, que: (i) tem conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo da Oferta e que é capaz de assumir tais riscos; (ii) teve amplo acesso às informações que julgou necessárias e suficientes para a decisão de investimento na Debênture; e (iii) tem conhecimento de que a Oferta possui dispensa de requisitos, tais como publicação de anúncios e elaboração de prospecto da Oferta.

## **CLÁUSULA III**

### **CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

#### **3.1. Objeto Social da Emissora**

A Emissora tem por objeto social a participação no capital social de outras sociedades.

#### **3.2. Número da Emissão**

A presente Escritura constitui a 1ª Emissão de Debênture da Emissora.

#### **3.3. Valor Total da Emissão**

O valor total da Emissão é de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão.

#### **3.4. Número de Séries**

A Emissão será realizada em série única.

#### **3.5. Colocação e Procedimento de Distribuição**

3.5.1 A Debênture será objeto de distribuição pública em regime de melhores esforços de colocação, com a intermediação do Banco UBS Pactual S.A. (“UBS Pactual” ou “Coordenador Líder”), para colocação no mercado primário exclusivamente junto ao Fundo UBS Pactual Emissões Primárias Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado, fundo de investimento inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.608.758/0001-60, administrado pela UBS Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, com sede na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, parte, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, e inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, que será o único subscritor da Debênture (“Debenturista”).

3.5.2 Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos, sendo que o Coordenador Líder, com expressa e prévia anuência da Emissora, organizará plano de distribuição, tendo como público alvo exclusivamente o Debenturista, conforme estabelecido no contrato de distribuição celebrado pela Emissora e o Coordenador Líder (“Contrato de Distribuição”).

3.5.3 A distribuição pública da Debênture somente terá início após o registro da Emissão pela CVM, nos termos da Instrução CVM 400.

3.5.4 O investimento na Debênture não é adequado ao investidor que: (i) não tenha profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenha acesso à consultoria especializada; e (ii) necessite de liquidez considerável com relação ao título adquirido.

### **3.6. Limite da Emissão**

A Emissão atende aos limites previstos no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações, uma vez que o capital social da Emissora na Data de Emissão era de R\$1.399.790.588,10 (um bilhão, trezentos e noventa e nove milhões, setecentos e noventa mil, quinhentos e oitenta e oito reais e dez centavos).

### **3.7. Banco Mandatário e Escriturador**

O banco mandatário e escriturador da Emissão será o Banco Bradesco S.A. (“Banco Mandatário” e “Banco Escriturador”).

### **3.8. Destinação dos Recursos**

Os recursos obtidos por meio da Emissão serão utilizados para custear gastos gerais da Emissora.

## **CLÁUSULA IV CARACTERÍSTICAS DA DEBÊNTURE**

### **4.1. Características Básicas**

**4.1.1 Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos, a data de Emissão da Debênture será no dia 01 de setembro de 2009 (“Data de Emissão”).

**4.1.2 Conversibilidade e Forma:** simples, não conversível em ações, escritural e nominativa, sem emissão de cautelas e certificados.

**4.1.3 Espécie:** A Debênture será da espécie quirografia.

**4.1.4 Prazo e Data de Vencimento:** A Debênture terá prazo de vencimento de 48 (quarenta e oito) meses contados da Data de Emissão, com vencimento em 01 de setembro de 2013. Na respectiva Data de Vencimento, a Emissora se obriga a proceder à liquidação da Debênture caso esta ainda esteja em circulação, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão ou da última Data de Pagamento da Remuneração (abaixo definido).

**4.1.5 Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário da Debênture será de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

**4.1.6 Quantidade de Debênture Emitida:** Será emitida 1 (uma) Debênture, perfazendo o montante de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão.

## 4.2. Atualização e Remuneração da Debênture

A partir da Data de Emissão, a Debênture fará jus a um rendimento, composto pela Atualização, conforme definido pela Cláusula 4.2.1. abaixo, e pela Remuneração, conforme definido pela Cláusula 4.2.2. abaixo.

4.2.1. *Atualização do Valor Nominal Unitário da Debênture.* A Debênture terá seu Valor Nominal Unitário atualizado, a partir da Data de Emissão, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA (“IPCA”), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), sendo o produto da Atualização automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou Saldo do Valor Nominal Unitário da Debênture, segundo a seguinte fórmula (“Atualização”):

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;  
VNe = Valor Nominal Unitário da emissão ou Saldo do Valor Nominal Unitário da debênture, informado / calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;  
C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

Onde:

n = número total de índices considerados na atualização da Debênture, sendo “n” um número inteiro;  
NI<sub>k</sub> = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário da Debênture. Após a data de aniversário, valor do número-índice do IPCA do mês de atualização;  
NI<sub>k-1</sub> = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”;  
dup = número de dias úteis entre a última data de aniversário da Debênture e a data de cálculo, limitado ao número total de dias úteis de vigência do número-índice do IPCA sendo “dup” um número inteiro;  
dut = número de dias úteis contidos entre a última e próxima data de aniversário da Debênture, sendo “dut” um número inteiro.

- 4.2.1.1. O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.
- 4.2.1.2. A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem a necessidade de ajuste à Escritura ou qualquer outra formalidade.
- 4.2.1.3. Caso no mês de atualização o número-índice não esteja ainda disponível, será utilizada a última variação disponível do índice de preços em questão

$$\left( \frac{NI_{k-1}}{NI_{k-2}} \right)$$

- 4.2.1.4. Considera-se como “data de aniversário” todo dia 15 (quinze) de cada mês, e caso referida data não seja dia útil, o primeiro dia útil subsequente. Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas.
- 4.2.1.5. Os fatores resultantes das expressões  $[(NI_{(k)} / NI_{(k-1)})^{\text{dup/dut}}]$  são considerados com 8 casas decimais, sem arredondamento.
- 4.2.1.6. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 casas decimais, sem arredondamento.
- 4.2.1.7. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA, será utilizado, em sua substituição, o último número-índice divulgado, calculado *pro rata temporis* por dias úteis, não cabendo, porém, quando da divulgação do número-índice devido, quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelo Debenturista. Se a não divulgação do IPCA for superior ao prazo de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade legal de aplicação à Debênture, ou determinação judicial, o Agente Fiduciário, no caso de não haver substituto legal do IPCA, deverá, no prazo máximo de 20 (vinte) dias a contar do evento, realizar a Assembleia Geral de Debenturista (conforme estabelecido nesta Escritura e no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações), para a deliberação, de comum acordo com a Emissora, do novo parâmetro de Remuneração a ser aplicado.
- 4.2.1.8. Caso não haja acordo sobre o novo índice para Atualização da Debênture entre a Emissora e o Debenturista, a Emissora deverá resgatar a Debênture em circulação, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturista, pelo seu Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da Atualização e Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão ou da data do último pagamento da Remuneração, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Atualização aplicável à Debênture a ser resgatada, será utilizada a última variação disponível do IPCA.

4.2.1.9 Define-se “Saldo do Valor Nominal Unitário” como o Valor Nominal Unitário remanescente após amortização de principal, incorporação, atualização monetária a cada período, ou pagamento da atualização monetária, se houver.

4.2.2. *Remuneração da Debênture.* A partir da Data de Emissão, a Debênture fará jus a uma remuneração (“Remuneração”) correspondente à taxa percentual de 10,25% (dez inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado da Debênture, a partir da Data de Emissão, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, calculado em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por dias úteis de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = \{VNa \times [FatorJuros - 1]\}$$

onde:

J	valor dos juros remuneratórios devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento;
VNa	Valor Nominal Unitário atualizado da Debênture, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento; e
FatorJuros	Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

$$FatorJuros = \left\{ \left[ \left( \frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}} \right]^{\frac{DP}{DT}} \right\}$$

onde:

taxa	corresponde a 10,25 (dez inteiros e vinte e cinco);
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; e
DP	é o número de dias úteis entre o último evento e a data atual, sendo “DP” um número inteiro.

4.2.3. Para fins de cálculo da Remuneração, define-se “Período de Capitalização”, como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, inclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data do próximo pagamento da Remuneração correspondente ao período, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.

#### 4.3. Amortização e Pagamento da Remuneração



4.3.1. A Atualização da Debênture será paga juntamente com o Valor Nominal Unitário, e na proporção do Valor Nominal Unitário, conforme a tabela a seguir (“Amortização”):

<b>Data de Amortização</b>	<b>Percentual do Valor Nominal Unitário a ser amortizado</b>
36º (trigésimo sexto) mês a contar da Data de Emissão	50% (cinquenta por cento)
48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão	50% (cinquenta por cento)

4.3.2. O pagamento da Remuneração será feito anualmente, sendo que o primeiro pagamento de juros será devido no 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Emissão, sendo, portanto, o primeiro pagamento devido em 01 de setembro de 2010 e os pagamentos subsequentes no dia 01 de setembro de cada ano, e o último pagamento na Data de Vencimento (“Data de Pagamento da Remuneração”).

#### **4.4. Local de Pagamento**

Os pagamentos a que fizerem jus a Debênture serão efetuados utilizando-se, os procedimentos adotados pela CETIP.

#### **4.5. Prorrogação dos Prazos**

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das partes, inclusive pelo Debenturista, no que se refere ao pagamento do preço de subscrição, até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não houver expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados através da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo.

#### **4.6. Encargos Moratórios**

Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida ao titular da Debênture, sobre o saldo devedor em atraso, passarão a incidir, a partir de tal data e até o seu efetivo pagamento, os encargos moratórios a seguir descritos, que serão computados na seguinte ordem: (i) juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês, aplicados, a cada dia corrido, de forma capitalizada, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora; e (ii) multa de natureza compensatória não indenizatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo devedor em atraso acrescido dos encargos previstos no item (i) acima, os quais serão incorporados ao saldo devedor em atraso a partir da data do inadimplemento.

#### **4.7. Decadência dos Direitos aos Acréscimos**

O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento da 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.

#### **4.8. Forma de Subscrição e Integralização**

A integralização será realizada à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional.

#### **4.9. Preço de Subscrição**

A Debênture será subscrita e integralizada pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração e Atualização, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de integralização, de acordo com o disposto nesta Escritura.

#### **4.10. Repactuação**

Não haverá possibilidade de repactuação das condições estabelecidas nesta escritura com relação à Debênture.

#### **4.11. Publicidade**

Todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses do Debenturista, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos, no (i) Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro, e (ii) jornal Diário Mercantil, edição nacional, bem como na página da Emissora na rede internacional de computadores – *internet* (<http://www.br.brookfield.com/ri/>).

#### **4.12. Comprovação de Titularidade da Debênture**

A Emissora não emitirá certificado da Debênture. Para todos os fins de direito, a titularidade da Debênture será comprovada pelo extrato emitido pelo Banco Escriturador e, adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade da Debênture o extrato, expedido pela CETIP, em nome do Debenturista.

#### **4.13. Liquidez e Estabilização**

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para a Debênture.

#### **4.14. Imunidade de Debenturista**

Caso o Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Mandatário, no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis antes da data prevista para recebimento de quaisquer valores relativos à Debênture, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontados dos seus rendimentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

### **CLÁUSULA V ADITAMENTO À PRESENTE ESCRITURA**

**5.1.** Quaisquer aditamentos a esta Escritura deverão ser firmados pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, e posteriormente arquivados na JUCERJ, bem como registrados no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro e enviados à CVM.

### **CLÁUSULA VI RESGATE ANTECIPADO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA**

#### **6.1. Resgate Antecipado**

Não haverá resgate antecipado facultativo da Debênture.

#### **6.2. Aquisição Facultativa**

A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir a Debênture em circulação, observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações. A Debênture adquirida pela Emissora poderá ser cancelada, permanecer na tesouraria da Emissora, ou ser novamente colocada no mercado. A Debênture adquirida pela Emissora para permanência em tesouraria nos termos desta cláusula, se e quando recolocada no mercado, fará jus à mesma Remuneração da Debênture em circulação, conforme estabelecido nesta escritura.

## **CLÁUSULA VII**

### **VENCIMENTO ANTECIPADO**

**7.1.** Observado o disposto na Cláusula 7.2 abaixo, o Agente Fiduciário poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão e exigir da Emissora o pagamento integral do Valor Nominal Unitário, ou do saldo do Valor Nominal Unitário, se for o caso, acrescido da Atualização e da Remuneração devido, *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão até a data do efetivo pagamento da Debênture declarada vencida, nas seguintes hipóteses:

- (i) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada à Debênture, não sanada no prazo de 2 (dois) dias úteis contados de seu vencimento;
- (ii) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada à Debênture estabelecida na Escritura de Emissão, não sanada no prazo de 5 (cinco) dias úteis da comunicação formal do referido descumprimento: (i) pela Emissora ao Agente Fiduciário, ou (ii) pelo Agente Fiduciário à Emissora, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (iii) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora na Escritura de Emissão ou no Contrato de Distribuição;
- (iv) pedido de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora, bem como, pedido de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado, por qualquer das Controladas da Emissora, cujos patrimônios líquidos, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora imediatamente anteriores ao evento, sejam, individualmente ou em conjunto (quando considerado um período de 6 (seis) meses), superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Controladas Relevantes”);
- (v) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de auto-falência ou de recuperação judicial, decretação de falência da Emissora, bem como, extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de auto-falência ou de recuperação judicial, decretação de falência de qualquer das Controladas Relevantes;
- (vi) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura, observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

- (vii) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedade por Ações;
- (viii) não cumprimento de qualquer decisão, final e irrecorrível, judicial ou arbitral contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas, em valor unitário ou agregado superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) corrigidos anualmente a partir da Data de Emissão pelo IPCA, ou seu contra-valor em outras moedas, no prazo estipulado na respectiva decisão;
- (ix) realização de redução de capital social da Emissora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, após a data de registro da Emissão junto à CVM, sem que haja anuência prévia do Debenturista;
- (x) inadimplemento ou vencimento antecipado, de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas controladas, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado, superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), reajustado desde a Data da Emissão pelo IPCA, desde que sejam observados todos os prazos de carência e períodos de cura aplicáveis a estas obrigações financeiras;
- (xi) protesto de títulos contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas em valor individual ou agregado superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), por cujo pagamento a Emissora ou qualquer de suas controladas seja responsável, nos prazos e nas condições previstos na relação subjacente, se aplicáveis, reajustado desde a Data da Emissão pelo IPCA, salvo se, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora que (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto for cancelado, ou ainda, (iii) forem prestadas garantias em juízo;
- (xii) se as obrigações de pagar da Emissora previstas na Escritura de Emissão deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (xiii) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora das obrigações assumidas na Escritura de Emissão, sem a prévia anuência do Debenturista, salvo se para sociedades controladas pela Emissora e desde que a Emissora continue integralmente coobrigada por todas as obrigações nos termos da Escritura de Emissão e com a ciência prévia do Debenturista;
- (xiv) não obstante o disposto no art. 231 da Lei das Sociedades por Ação, se a Emissora realizar operação de fusão, cisão, incorporação, ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Emissora (“Reorganização”) e, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da aprovação societária da Reorganização, o *rating* da Emissão for rebaixado como consequência da Reorganização pela mesma agência que realizava a cobertura de *rating* da Emissão anteriormente à Reorganização, exceto se obtida a prévia e expressa autorização do Debenturista;

- (xv) se Emissão deixar de ser objeto de cobertura de *rating* pela Fitch Ratings, Standard & Poor's e/ou Moodys América Latina e/ou seu *rating* deixar de ser atualizado por mais de 180 (cento e oitenta) dias;
- (xvi) se a Emissora deixar de ser direta ou indiretamente controlada pela Brookfield Asset Management Inc. (BAM), conforme definição do art. 116 da Lei das Sociedades por Ações ("Mudança de Controle") e, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da Mudança de Controle, o *rating* da Emissão for rebaixado como consequência da Mudança de Controle pela mesma agência que realizava a cobertura de *rating* da Emissão anteriormente à Mudança de Controle, exceto se obtida a prévia e expressa autorização do Debenturista;
- (xvii) alterar seu objeto social previsto em seu Estatuto Social de modo que a atividade principal da Emissora e/ou de suas controladas, consideradas em conjunto, deixe de ser a incorporação imobiliária, construção ou outras atividades correlatas ao setor imobiliário;
- (xviii) realizar operações fora de seu objeto social e/ou praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social e/ou com a Escritura;
- (xvix) não divulgação, pela Emissora, dos seus comentários às suas informações trimestrais (*releases*), divulgadas conforme o disposto na Lei das Sociedades por Ações e pelas normas editadas pela CVM, sobre Receitas a Apropriar e Custos a Apropriar para fins de cálculo dos índices financeiros; ou
- (xx) não-manutenção dos seguintes índices financeiros apurados e revisados trimestralmente pelo Agente Fiduciário, com base nas informações trimestrais consolidadas e informações complementares divulgadas pela Emissora ("Índices Financeiros"), sendo que a não manutenção pela Emissora de qualquer dos Índices Financeiros apenas em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado da Debênture, desde que ocorra o reenquadramento nos 3 (três) trimestres imediatamente seguintes; caso seja apurado novo desenquadramento neste período subsequente no mesmo índice financeiro ou em outro índice qualquer, tal desenquadramento acarretará o vencimento antecipado automático da Debênture;

$$\left( \frac{\text{Recebíveis} + \text{Receita a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}} \right) > 1,65 \text{ ou } < 0$$

$$\frac{\text{Dívida Líquida}}{\text{Patrimônio Líquido}} < \frac{60}{40}$$

onde:

**Dívida Líquida** corresponde ao endividamento oneroso total de curto e longo prazo total, incluindo mas não se limitando a empréstimos, financiamentos, debêntures, notas promissórias, avais, fianças e demais garantias prestadas em benefício de empresas não consolidadas nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

**Patrimônio Líquido** corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Emissora, excluídos os valores da conta ‘reservas de reavaliação’, se houver.

**Imóveis a Pagar** corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta “Contas a pagar - aquisição de imóveis para desenvolvimento” no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta.

**Recebíveis** corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos nas demonstrações financeiras, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03.

**Receita a Apropriar** corresponde ao saldo apresentado nos comentários trimestrais da Emissora a suas demonstrações financeiras (“*releases*”) as notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Emissora em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03.

**Estoques** corresponde ao valor apresentado na conta ‘estoques’ do balanço patrimonial da Emissora.

**Custo a Apropriar** corresponde ao valor indicado nos *releases* da Emissora.

**7.2.** Na ocorrência de qualquer dos eventos indicados nos subitens da Cláusula 7.1 acima o Agente Fiduciário deverá convocar, dentro de 48 (quarenta e oito) horas da data em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos referidos eventos, o Debenturista para este deliberar sobre a declaração ou não do vencimento antecipado da Debênture. Em caso de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, o Agente

Fiduciário deverá comunicar a CETIP da data em que será realizado o pagamento das Debêntures com 01 (um) dia útil de antecedência da data do respectivo pagamento.

## **CLÁUSULA VIII**

### **OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA**

**8.1.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura e no Contrato de Distribuição, a Emissora assume as obrigações, a seguir mencionadas em rol não exaustivo:

- (a) fornecer ao Agente Fiduciário:
  - (i) após 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes;
  - (ii) após 45 (quarenta e cinco) dias do término de cada trimestre do exercício social, (a) cópia de suas informações financeiras relativas ao respectivo trimestre; e (b) outras informações financeiras que sejam necessárias para os cálculos a que se refere a Cláusula 7.1. (xix) desta Escritura;
  - (iii) com a maior brevidade possível, qualquer informação relacionada com a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário;
  - (iv) confirmação por escrito ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da respectiva solicitação, de que está adimplente com suas obrigações, nos termos estabelecidos nesta Escritura; e
  - (v) informações a respeito da ocorrência de qualquer dos eventos indicados na Cláusula Sétima acima, na mesma data em que tomar ciência de sua ocorrência;
- (b) proceder à adequada publicidade de suas informações econômico-financeiras, nos termos da Lei das Sociedades por Ações;
- (c) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (d) convocar, nos termos do Cláusula X desta Escritura, Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão caso o Agente Fiduciário não o faça;



- (e) cumprir todas as determinações emanadas da CVM, se for o caso, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas por aquela autarquia e/ou pela CETIP;
- (f) atender de modo eficiente o Debenturista;
- (g) notificar imediatamente o Agente Fiduciário sobre qualquer alteração substancial nas condições (financeiras ou outras) ou nos negócios da Emissora que possa impossibilitar ou dificultar, de forma relevante, o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura e da Debênture;
- (h) manter seguros conforme as práticas usualmente adotadas no setor de incorporação imobiliária;
- (i) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e esta Escritura;
- (j) comunicar ao Agente Fiduciário qualquer ocorrência que importe em modificação da utilização dos recursos, conforme previsto na Cláusula 3.8 acima;
- (k) manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, exceto no que se referir a licenças, concessões ou aprovações cuja perda, revogação ou cancelamento não possa resultar em impacto adverso relevante para as atividades da Emissora ou para a sua capacidade em honrar as obrigações relativas à Debênture;
- (l) manter válidas e regulares as licenças ambientais relevantes pertinentes às suas atividades, bem como cumprir todas as exigências técnicas nelas estabelecidas, exceto no que se referir a licenças cuja perda, revogação ou cancelamento não possa resultar em impacto adverso relevante para as atividades da Emissora ou para a sua capacidade em honrar as obrigações relativas à Debênture;
- (m) exceto com relação àqueles pagamentos que estejam sendo questionados pela Emissora na esfera judicial ou administrativa, manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;
- (n) enquanto a Debênture estiver em circulação, não efetuar qualquer alteração substancial na natureza de seus negócios, conforme conduzidos nesta data;
- (o) contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, incluindo o Agente Fiduciário, a Instituição Depositária e o SND;
- (p) contratar e manter contratadas, durante todo o prazo de vigência da Debênture, agências de *rating* que divulguem relatórios, com periodicidade pelo menos semestral, com a súmula da classificação de risco da Debênture, bem como

assegurar que a referida súmula seja entregue ao Agente Fiduciário no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data da disponibilização da mesma e comunicar em até 3 (três) dias úteis ao Agente Fiduciário qualquer alteração da classificação de risco da Debênture;

- (q) aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão da Debênture estritamente conforme descrito na Cláusula 3.8 acima;
- (r) cumprir, em todos os aspectos materiais, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;
- (s) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades Anônimas, e com as regras emitidas pela CVM;
- (t) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Instrução CVM 358”) no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação, bem como divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Instrução CVM 358, comunicando imediatamente ao Agente Fiduciário;
- (u) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor independente registrado na CVM;
- (v) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (w) manter os documentos mencionados no item (v) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (x) divulgar em seus releases trimestrais informações sobre Receitas a Apropriar e Custos a Apropriar para fins de cálculo dos índices financeiros mencionados na Cláusula 7.1(xix).

## **CLÁUSULA IX**

### **AGENTE FIDUCIÁRIO**

#### **9.1. Nomeação**

A Emissora constitui e nomeia Agente Fiduciário da Emissão objeto desta Escritura, SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., qualificado no preâmbulo desta Escritura, o qual, neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura, representar o Debenturista.

#### **9.2. Declaração**

O Agente Fiduciário do Debenturista, nomeado na presente Escritura, declara, sob as penas da lei:

- (a) não ter qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações, e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28 de 23 de novembro de 1983 (“Instrução CVM 28”), para exercer a função que lhe é conferida;
- (b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- (c) aceitar integralmente a presente Escritura, todas as suas cláusulas e condições;
- (d) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (e) estar ciente da Circular nº 1.832, de 31 de outubro de 1990, do Banco Central do Brasil;
- (f) estar 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;
- (g) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM 28;
- (h) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (i) que esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (j) que a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

- (k) que verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura; e
- (l) que verificou a observância, pela Emissora, dos limites de emissão previstos no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações, conforme disposto na Cláusula 3.6 da presente Escritura.

### **9.3. Substituição**

9.3.1 Nas hipóteses de ausência, impedimentos temporários, renúncia, morte, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância, será realizada dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturista para a escolha do novo Agente Fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, pelo Debenturista ou pela CVM. Na hipótese da convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar-la, observado o prazo de 15 (quinze) dias para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo Agente Fiduciário. A remuneração do novo agente fiduciário será a mesma que a do Agente Fiduciário, observado o disposto na Cláusula 9.3.6 abaixo.

9.3.2 Na hipótese de não poder o Agente Fiduciário continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura, deverá comunicar imediatamente o fato ao Debenturista, pedindo sua substituição.

9.3.3 É facultado ao Debenturista, após o encerramento do prazo para a distribuição da Debênture, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembleia Geral de Debenturista especialmente convocada para esse fim. A substituição do Agente Fiduciário e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 8º da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983; e eventuais normas posteriores.

9.3.4 A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento a esta Escritura, devendo o mesmo ser arquivado na JUCERJ.

9.3.5 O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções na data da presente Escritura ou de eventual aditamento relativo à substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento ou até sua efetiva substituição.

9.3.6 Caso ocorra a efetiva substituição do Agente Fiduciário, esse substituto receberá a mesma remuneração recebida pelo Agente Fiduciário em todos os seus termos e condições, sendo que a primeira parcela anual devida ao substituto será calculada *pro rata temporis*, a partir da data de início do exercício de sua função com agente fiduciário. Esta remuneração poderá ser alterada de comum acordo entre a Emissora e o agente fiduciário substituto, desde que previamente aprovada pela Assembleia Geral de Debenturista.

9.3.7 Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos a respeito, baixados por ato(s) da CVM.

#### **9.4. Deveres**

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

- (a) proteger os direitos e interesses do Debenturista, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios;
- (b) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (c) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (d) verificar no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (e) 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; neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- (f) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando o Debenturista acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (g) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições da Debênture;
- (h) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora;
- (i) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, sendo que tal solicitação deverá ser acompanhada de relatório que fundamente a necessidade de realização da referida auditoria;

- (j) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Debenturista mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa referidos na Cláusula 4.12, respeitadas outras regras relacionadas à publicação constantes da Lei das Sociedades por Ações e desta Escritura;
- (k) comparecer à Assembleia Geral de Debenturista a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (l) elaborar relatório anual destinado ao Debenturista, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b) da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
  - l.1) eventual omissão ou incorreção de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatoria prestação de informações pela Emissora;
  - l.2) alterações estatutárias ocorridas no período;
  - l.3) comentários sobre as demonstrações contábeis da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora;
  - l.4) posição da distribuição ou colocação da Debênture no mercado;
  - l.5) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da emissão da Debênture, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
  - l.6) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora neste instrumento, inclusive quanto à manutenção dos índices financeiros previstos na Cláusula 7.1;
  - l.7) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário; e
  - l.8) pagamentos de Remuneração realizados no período, bem como aquisições e vendas da Debênture efetuadas pela Emissora.
- (m) disponibilizar o relatório de que trata o inciso “l” ao Debenturista no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
  - m.1) na sede da Emissora;
  - m.2) no seu escritório ou, quando instituição financeira, no local por ela indicado;

m.3) na CVM;

m.4) na CETIP; e

m.5) na sede do Coordenador Líder.

- (n) publicar, às expensas da Emissora, nos órgãos da imprensa referidos na Cláusula 4.12, anúncio comunicando ao Debenturista que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados no inciso “m”;
- (o) manter atualizada a relação do Debenturista e seu endereço, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Banco Escriurador e à CETIP;
- (p) administrar os recursos oriundos da emissão da Debênture na ocorrência da hipótese prevista no parágrafo 2º, artigo 60, da Lei das Sociedades por Ações;
- (q) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
- (r) notificar o Debenturista, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada:

r.1) à CVM; e

r.2) à CETIP.

- (s) calcular trimestralmente a manutenção dos índices financeiros previstos na Cláusula 7.1 acima e informar imediatamente o Debenturista de qualquer descumprimento dos referidos índices financeiros.

## **9.5. Atribuições Específicas**

9.5.1 O Agente Fiduciário utilizará quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais, contra a Emissora, para a proteção e defesa dos interesses do Debenturista e da realização de seus créditos, devendo em caso de inadimplemento da Emissora:

- (a) declarar, observadas as condições da presente Escritura, antecipadamente vencidas a Debênture e cobrar seu principal e acessórios;
- (b) tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos do Debenturista;
- (c) requerer a falência da Emissora; e
- (d) representar o Debenturista em processo de falência, concordata, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

9.5.2 O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas na Cláusula 9.5.1 se, convocada a Assembleia Geral de Debenturista, esta assim o autorizar.

## **9.6. Remuneração do Agente Fiduciário**

9.6.1 Será devida ao Agente Fiduciário, a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura, uma remuneração a ser paga da seguinte forma:

- (a) Parcelas anuais de R\$13.000,00 (treze mil reais), sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) dia útil após a assinatura desta Escritura, e os demais pagamentos, nas mesmas datas dos anos subsequentes;
- (b) As parcelas serão atualizadas, na menor periodicidade admitida em Lei, a partir da Data de Emissão, pelo Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo;
- (c) A remuneração prevista será devida mesmo após o vencimento da Debênture quando tratar-se de adoção, pelo Agente Fiduciário, dos procedimentos elencados em lei ou nesta Escritura, como configuradores de Vencimento Antecipado; e
- (d) As parcelas serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS, PIS, COFINS e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de pagamento.



## **9.7. Despesas**

9.7.1 A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas razoáveis e usuais que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses do Debenturista ou para realizar seus créditos.

9.7.2 O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado, em 15 (quinze) dias úteis, após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora.

9.7.3 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 do Debenturista deverá ser previamente aprovada e adiantada pelo Debenturista, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora, desde que devidamente comprovadas. Tais despesas a serem adiantadas pelo Debenturista incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, 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 do Debenturista. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelo Debenturista, 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 10 (dez) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do Debenturista para cobertura do risco da sucumbência.

9.7.4 As despesas a que se refere esta Cláusula compreenderão, inclusive, aquelas incorridas com:

- (a) publicação de relatórios, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (b) extração de certidões e despesas cartorárias e com correios quando necessárias ao desempenho da função de Agente Fiduciário;
- (c) locomoções entre Estados da Federação e respectivas hospedagens, e alimentação quando necessárias ao desempenho das funções; e
- (d) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes ao estrito interesse do Debenturista.

9.7.5 O crédito do Agente Fiduciário por despesas que tenha feito para proteger direitos e interesses ou realizar créditos do debenturista, que não tenha sido saldado na forma descrita nas Cláusulas 9.7.1 e 9.7.2 acima, será acrescido à dívida da Emissora e gozará das mesmas garantias da Debênture, preferindo a estas na ordem de pagamento.

## **CLÁUSULA X**

### **ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTA**

À Assembleia Geral de Debenturista aplicar-se-á ao disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, no que couber, uma vez que a presente Oferta destina-se única e exclusivamente ao Debenturista, nos termos da Cláusula 3.5.1. acima.

#### **10.1. Convocação**

10.1.1 A Assembleia Geral de Debenturista pode ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pelo Debenturista ou pela CVM.

10.1.2 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 assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura.

10.1.3 As Assembleias Gerais de Debenturista deverão ser realizadas em prazo mínimo de 15 (quinze) dias, contados da data da primeira publicação da convocação. A Assembleia Geral de Debenturista em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data marcada para a instalação da Assembleia Geral de Debenturista em primeira convocação.

10.1.4 As deliberações tomadas pelo Debenturista, no âmbito de sua competência legal, observados os quoruns estabelecidos nesta Escritura, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora.

#### **10.2. Quorum de Instalação**

10.2.1 A Assembleia Geral de Debenturista se instalará apenas com a presença do Debenturista, ou de seu representante legal com poderes para representá-lo em assembleias de debenturistas, uma vez que a presente oferta contempla a emissão de apenas uma Debenture.

### **10.3. Quorum de Deliberação**

10.3.1 Todas as deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral de Debenturista dependerão da aprovação da Debenturista.

## **CLÁUSULA XI DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA**

**11.1.** A Emissora declara e garante ao Agente Fiduciário, na data da assinatura desta Escritura, que:

- (a) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a cumprir todas as obrigações nela previstas, tendo, então, sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (b) a celebração desta Escritura e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual seja parte, nem resultarão em (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos, ou (b) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (c) as obrigações assumidas nesta Escritura constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil Brasileiro;
- (d) tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais relevantes para o exercício de suas atividades, estando todas elas válidas;
- (e) está cumprindo leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (f) as demonstrações financeiras da Emissora representam corretamente sua posição financeira nas datas a que se referem e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis aceitos no Brasil;
- (g) não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto substancial e adverso à Emissora;
- (h) manterá em vigor toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes necessários para assegurar à Emissora a manutenção das suas condições atuais de operação e funcionamento;

- (i) os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário são materialmente corretos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora, tendo sido disponibilizadas, informações sobre as transações relevantes da Emissora, bem como sobre os direitos e obrigações materialmente relevantes delas decorrentes;
- (j) não omitiu ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa das situações econômico-financeiras ou jurídicas sua em prejuízo do Debenturista;
- (k) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (l) não tem qualquer ligação com o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções com relação a esta Emissão;
- (m) não tem conhecimento de fato que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e demais normas aplicáveis, inclusive regulamentares; e
- (n) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura.

## **CLÁUSULA XII**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **12.1. Comunicações**

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

**Para a Emissora:**

**Brookfield Incorporações S.A.**

Avenida das Américas, 3.434, Bloco 2, 6º andar.

CEP: 22.640-102

Rio de Janeiro – RJ

At.: Sr. Luiz Rogélio Rodrigues Tolosa

Tel.: (21) 3823-7569

Fax: (21) 3823-7555

E-mail: luiz.tolosa@br.brookfield.com

**Para o Agente Fiduciário:**

**SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda.**

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 6º andar

CEP: 04530-000

São Paulo - SP

At: Sr. Felipe Coimbra Aloí André

Tel: (11) 3048-9763

Fax: (11) 3048-9910

E-mail: Felipe@slw.com.br

**Para o Banco Mandatário:**

**Banco Bradesco S.A.**

Vila Yara, Cidade de Deus - Prédio Amarelo - 2º Andar

CEP 06029-900 - Osasco - SP

At.: Sr. José Donizetti de Oliveira

Tel.: (11) 3684-3749

Fax: (11) 3684-5646

E-mail: bradescocustodia@bradesco.com.br/4010.donizetti@bradesco.com.br

**Para a CETIP**

Rua Líbero Badaró, 425/24º andar

São Paulo, SP - CEP 01009-000

Tel.: (11) 3111-1596

Fax: (11) 3111-1564

As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por fax ou por telegrama nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) dias úteis após o envio da mensagem.

## **12.2. Renúncia**

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, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou ao Debenturista em razão de qualquer inadimplemento 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 modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

## **12.3. Custos de Registro**

Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura e seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

## **12.4. Lei Aplicável**

Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

## **12.5. Foro**

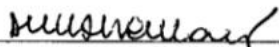
Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.


Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 1º de setembro de 2009

*(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Uma Debênture Simples, Não Conversível em Ações, da Espécie Quirografária, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, para Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços, da Brookfield Incorporações S.A., celebrado em 1º de setembro de 2009)*

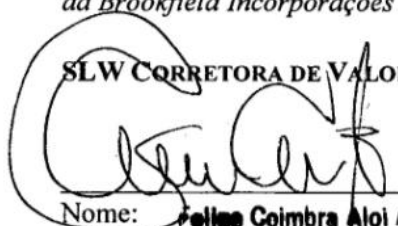
**BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.**


  
Nome: Denise Coupret  
Cargo: Dir. Exec. Jurídica

  
Nome: Luiz Roberto A. Tross  
Cargo: Diretor

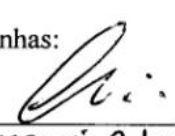
(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Uma Debênture Simples, Não Conversível em Ações, da Espécie Quirografária, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, para Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços, da Brookfield Incorporações S.A., celebrado em 1º de setembro de 2009)

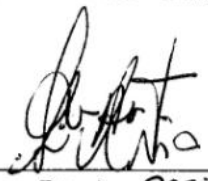
SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

  
Nome: Felipe Coimbra Aloi Andre  
Cargo: Depto. Agente Fiduciário

  
Nome: Pedro Sylvio Weil  
Cargo: Sócio - SLWCVC LTDA.

Testemunhas:

  
Nome: ~~ESPENOL~~ Pedro TASSO  
CPF: 798.654.295-00

  
Nome: SILVIA REGINA DUARTE  
CPF: