

---

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO, PARA  
DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS, DE DEBÊNTURES NÃO  
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL,  
DA MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

entre

**MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

e

**PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.,**  
representante da comunhão de debenturistas da 2ª emissão da  
MRV Engenharia e Participações S.A.

**Datado de 23 de abril de 2009**



## Índice

1.	AUTORIZAÇÃO .....	1
2.	REQUISITOS .....	1
3.	CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DA OFERTA .....	2
4.	CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES .....	4
5.	VENCIMENTO ANTECIPADO .....	11
6.	OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA .....	15
7.	AGENTE FIDUCIÁRIO .....	17
8.	ASSEMBLÉIA GERAL DE DEBENTURISTAS .....	23
9.	DECLARAÇÕES E GARANTIAS DO AGENTE FIDUCIÁRIO .....	24
10.	DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA .....	24
11.	DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....	26



①

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO, PARA  
DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS, DE DEBÊNTURES NÃO  
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL,  
DA MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

1. **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, com sede na Avenida Raja Gabaglia, nº 2.720 (exceto lado direito do 1º andar e sala 21), na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20, neste ato devidamente representada na forma do seu Estatuto Social ("Emissora"), e
2. **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3900, 10º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representado na forma do seu Contrato Social, nomeada nesta Escritura e nela interveniente de acordo com o disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), para representar a comunhão dos interesses dos debenturistas da presente emissão ("Agente Fiduciário" e "Debenturistas", respectivamente),

celebram o presente "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, de Debêntures Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, da MRV Engenharia e Participações S.A." (respectivamente, "Escritura" e "Debêntures"), observadas as cláusulas a seguir.

**1. AUTORIZAÇÃO**

1.1. A presente Escritura é celebrada com base em (i) reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 23 de março de 2009 ("RCA"), e (ii) assembléia geral extraordinária, realizada em 8 de abril de 2009, nas quais se aprovou a Emissão ("AGE" e, em conjunto com a RCA, os "Atos Societários").

**2. REQUISITOS**

**2.1. Arquivamento e Publicação dos Atos Societários**

2.1.1 A ata da RCA foi arquivada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais ("JUCEMG") e publicada nos jornais "Jornal da Tarde" e "Hoje em Dia" (em conjunto, os "Jornais") e no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais ("DOEMG").

2.1.2 A ata da AGE será arquivada na JUCEMG e publicada nos Jornais e no DOEMG.

**2.2. Registro da Escritura**

2.2.1 Esta Escritura e eventuais aditamentos ("Aditamentos") serão registrados na JUCEMG.

**2.3. Registro da Garantia**

2.3.1. Os Contratos de Alienação Fiduciária (conforme definido abaixo) serão registrado à margem das matrículas dos respectivos imóveis perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes.



1

P

7

## 2.4. Dispensa Automática de Registro na Comissão de Valores Mobiliários — CVM

2.4.1. As Debêntures serão ofertadas publicamente com esforços restritos de distribuição, sem registro da oferta na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 2009 ("Instrução CVM 476"), fora do 1º programa de distribuição de debêntures da Emissora ("Programa"), e com as demais disposições legais e regulamentares pertinentes ("Oferta").

## 2.5. Registro para Distribuição e Negociação

2.5.1. As Debêntures serão registradas para distribuição com esforços restritos no mercado primário por meio do: 1) SDT – Sistema de Distribuição de Títulos ("SDT"), operacionalizado e administrado pela CETIP S.A. — Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("CETIP"), sendo as Debêntures liquidadas e custodiadas na CETIP, e 2) por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), sendo processadas pela BM&FBOVESPA a custódia e a liquidação financeira da Oferta.

2.5.2 As Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário através do: 1) SND – Sistema Nacional de Debêntures ("SND"), operacionalizado e administrado pela CETIP sendo as Debêntures liquidadas e custodiadas na CETIP; e 2) BOVESPAFIX e SOMAFIX, ambientes de negociação de ativos administrados e operacionalizados pela BM&FBOVESPA, sendo processadas pela BM&FBOVESPA a custódia e a liquidação financeira da negociação das Debêntures. De acordo com a Instrução CVM 476, qualquer transferência das Debêntures somente poderá ocorrer entre Investidores Qualificados (conforme definido abaixo) e depois de decorridos 90 (noventa) dias da respectiva subscrição e integralização.

2.5.2.1 "Investidores Qualificados" são os assim definidos no artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 2004 ("Instrução CVM 409"), observado, entretanto, que: (i) todos os fundos de investimentos serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM 409, deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da Oferta, um determinado número de Debêntures equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

## 3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DA OFERTA

### 3.1. Objeto Social da Emissora

3.1.1 A Emissora tem por objeto social (i) a administração de bens próprios; (ii) a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; e (iv) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

### 3.2. Número da Emissão

3.2.1. Esta é a 2ª emissão de Debêntures da Emissora ("Emissão").

### 3.3. Número de Séries

3.3.1. A Emissão será realizada em série única.



X

Q

*[Handwritten signature]*

### 3.4. Valor Total da Emissão

3.4.1. O valor total da Emissão é de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo), observados o Lote Suplementar e o Lote Adicional, conforme disciplinados abaixo no item 4.2.2.

### 3.5. Destinação dos Recursos

3.5.1. O recursos obtidos por meio da presente Emissão serão destinados ao resgate antecipado compulsório da 1ª emissão de notas promissórias da Emissora, cujos recursos estão sendo utilizados para a construção de unidades habitacionais.

### 3.6. Forma e Procedimento de Colocação

3.6.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, sob regime de garantia firme de colocação com intermediação do Banco Votorantim S.A. ("Banco Votorantim" ou "Coordenador Líder"), integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, por meio do SDT ou da BM&FBOVESPA, que organizará plano de distribuição, tendo como público-alvo Investidores Qualificados com perfil de risco adequado às Debêntures. Conforme a referida instrução: (1) será permitida a procura de, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados; e (2) as Debêntures deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados.

3.6.2. O prazo máximo para colocação das Debêntures será de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de início da distribuição. Nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado de seu encerramento.

### 3.7. Banco Mandatário, Escriturador e Instituição Depositária

3.7.1. O Banco Bradesco S.A. será o banco mandatário e escriturador da Emissora para esta Emissão, além de ser a instituição depositária das Debêntures ("Banco Mandatário e Escriturador").

3.7.2. O Banco Mandatário e Escriturador será responsável por efetuar a escrituração das Debêntures, além de operacionalizar o pagamento e a liquidação da Remuneração (conforme definido abaixo) e de quaisquer outros valores devidos pela Emissora relacionados com as Debêntures.

### 3.8. Limite Legal

3.8.1. A Emissão atende aos limites previstos no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações, uma vez que: (i) o capital social da Emissora, nesta data, é de R\$1.321.909.786,75 (um bilhão, trezentos e vinte e um milhões, novecentos e nove mil, setecentos e oitenta e seis reais e setenta e cinco centavos); (ii) o montante total da Emissão, na Data de Emissão, é de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais); e (iii) a Emissão contará com garantia real representada pela Alienação Fiduciária.



#### 4. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

##### 4.1. Valor Nominal Unitário

4.1.1. O valor nominal unitário de cada Debênture, na Data de Emissão, será de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Valor Nominal").

##### 4.2. Quantidade de Debêntures

4.2.1. Serão emitidas 100 (cem) Debêntures.

4.2.2. Haverá opção de distribuição de lote suplementar e de lote adicional, conforme previsto no artigos 14, §2º, e 24, da Instrução CVM nº 400, de 2003 ("Instrução CVM 400"), e detalhado abaixo.

4.2.2.2. A Emissora outorgará, por meio do contrato de distribuição, ao Coordenador Líder, a opção de distribuição de lote suplementar de correspondente a até 15% (quinze por cento) das Debêntures inicialmente ofertadas na Emissão, conforme previsto no artigo 24 da Instrução CVM 400 ("Lote Suplementar") para atender a um excesso de demanda que vier a ser constatado pelo Coordenador Líder.

4.2.2.3. Sem prejuízo do Lote Suplementar, a quantidade de Debêntures poderá, ainda, a critério da Emissora, após notificação do Coordenador Líder, ser aumentada em até 20% (vinte por cento) da quantidade de Debêntures inicialmente emitidas, conforme previsto no artigo 14, §2º da Instrução CVM 400, sem a necessidade de novo pedido ou modificação dos termos da Emissão ("Lote Adicional").

##### 4.3. Data de Emissão

4.3.1. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 25 de maio de 2009 ("Data de Emissão").

##### 4.4. Prazo e Data de Vencimento

4.4.1. As Debêntures vencerão em 2 (dois) anos ("Prazo"), contados da Data de Emissão, ou seja, em 25 de maio de 2011 ("Data de Vencimento").

4.4.2. Na Data de Vencimento a Emissora se obriga a proceder ao pagamento das Debêntures que ainda estejam em circulação pelo saldo de seu Valor Nominal, acrescido da Remuneração devida.

##### 4.5. Certificados de Debêntures

4.5.1. As Debêntures serão emitidas na forma nominativa escritural, sem certificados.

4.5.2. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da respectiva conta de depósito, aberta em nome de cada debenturista, emitido pelo Banco Mandatário e Escriturador.



4.5.3. Adicionalmente, será expedido pelo SND "Relatório de Posição de Ativos", acompanhado de extrato, em nome do debenturista, emitido pela instituição financeira responsável pela custódia das Debêntures, quando depositadas no SND, que igualmente servirá como comprovante de titularidade de debêntures. Para as Debêntures depositadas na BM&FBOVESPA, será emitido, pela BM&FBOVESPA, extrato de custódia, em nome do Debenturista, que será igualmente reconhecido como comprovante de titularidade das Debêntures.

#### 4.6. Conversibilidade

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

#### 4.7. Espécie

4.7.1. As Debêntures serão da espécie com garantia real, representada por alienação fiduciária e formalizada por 12 (doze) instrumentos particulares de constituição de alienação fiduciária de imóvel, celebrados, nesta data, entre a Emissora e o Agente Fiduciário, conforme modelo-padrão constante do Anexo I (cada um, "Contrato de Alienação Fiduciária"). Nos termos do artigo 66-B, da Lei nº 4.728, de 1965, da Lei nº 9.514, de 1997, e das disposições do Código Civil (art. 1.361 e seguintes, no que for aplicável), a Alienação Fiduciária (conforme definido em cada Contrato de Alienação Fiduciária) garantirá o cumprimento integral, pela Emissora, de toda e qualquer obrigação derivada da Emissão, inclusive valores devidos, seja decorrente desta Escritura, dos Contratos de Alienação Fiduciária e/ou da legislação aplicável, em caso de (1) inadimplemento, total ou parcial, (2) vencimento antecipado, de todo e qualquer montante de valor nominal, remuneração, encargos ordinários e/ou de mora, (3) incidência de tributos (inclusive o imposto de transmissão *inter vivos* por força da consolidação da propriedade), contribuições condominiais imputáveis ao respectivo imóvel, se aplicável, além das despesas de cobrança e de intimação, (4) qualquer despesa para a consolidação da propriedade em nome dos Debenturistas, inclusive emolumentos e as de publicação dos anúncios dos leilões, e (5) haver qualquer outro montante devido pela Emissora aos Debenturistas (em conjunto, as "Obrigações").

4.7.2. Nos termos de cada Contrato de Alienação Fiduciária, enquanto houver qualquer Obrigação, independentemente de sua exigibilidade, de Reforço de Garantia (conforme definido em cada Contrato de Alienação Fiduciária) ou de Amortização (abaixo definido), a Emissora deverá manter Alienação Fiduciária (conforme definido em cada Contrato de Alienação Fiduciária), cujo valor dos Bens em Garantia (conforme definido em cada Contrato de Alienação Fiduciária) corresponda, no mínimo, ao "Montante de Venda Forçada", assim entendido como sendo 70% (setenta por cento) do valor indicado no Anexo 1.2. em cada Contrato de Alienação Fiduciária para o respectivo imóvel ou, conforme o caso, Bens Substitutos (conforme definido em cada Contrato de Alienação Fiduciária) ("Razão Mínima de Garantia").

4.7.3. A alienação fiduciária observará, ainda, os Contratos de Alienação Fiduciária, cujos termos e condições integram a presente Escritura, para todos os fins.

#### 4.8. Remuneração

4.8.1. A partir da Data de Emissão, as Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal, ou saldo do Valor Nominal, se for o caso, equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI over extra



grupo - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela CETIP, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, expressa na forma percentual ao ano (a "Taxa DI"), acrescida de um spread de 3,70% (três inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano ("Spread"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculado de acordo com a seguinte fórmula ("Remuneração"):

$$J = VNe \times [(FatorDI \times Fator Spread) - 1]$$

onde:

**J** corresponde ao valor unitário da Remuneração acumulada no período, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento, devidos no final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo);

**VNe** corresponde ao Valor Nominal no primeiro Período de Capitalização, ou saldo do Valor Nominal no caso dos demais Períodos de Capitalização, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

**FatorDI** correspondente ao produtório das taxas DI com uso de percentual aplicado, a partir da data de início de capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^{n_{di}} (1 + TDI_k)$$

onde:

**n<sub>di</sub>** corresponde ao número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n<sub>di</sub>" um número inteiro;

**TDI<sub>k</sub>** corresponde à Taxa DI, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

**k** corresponde ao número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n<sub>di</sub>

**DI<sub>k</sub>** corresponde à Taxa DI divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

**Fator Spread** corresponde ao spread de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$Fator Spread = \left( \frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}}$$

onde:

**Spread** corresponde a 3,7000; e



X

R

Handwritten signature and initials.



**n** corresponde número de dias úteis entre a data de pagamento de remuneração anterior e a data de pagamento da remuneração correspondente ao período em questão, exclusive, sendo “n” um número inteiro.

O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

4.8.2. A Remuneração será devida trimestralmente, a partir da Data de Emissão, nas seguintes datas (cada data, uma “Data de Pagamento de Remuneração”):

#	Data de Pagamento de Remuneração	#	Data de Pagamento de Remuneração
1	25.8.2009	5	25.8.2010
2	25.11.2009	6	25.11.2010
3	25.2.2010	7	25.02.2011
4	25.5.2010	8	25.5.2011 (Data de Vencimento)

4.8.3. Define-se “Período de Capitalização” como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração correspondente ao período em questão, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

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

4.8.5. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, o Agente Fiduciário deverá convocar (na forma do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e da presente Escritura) a Assembléia Geral de Debenturistas (“AGD”), no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis após o término do prazo acima referido de 10 (dez) dias consecutivos, para definir, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado (“Taxa Substitutiva”). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura, a última taxa de remuneração e/ou índice de atualização divulgados oficialmente, acrescidos dos percentuais ou sobretaxas aplicáveis, de forma *pro rata temporis* desde a data do evento até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os titulares das Debêntures quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.



X

P

4.8.6. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da AGD, a referida AGD não será mais realizada, e a Taxa DI divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo da Remuneração.

4.8.7. Caso não haja acordo na AGD sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do total das Debêntures em Circulação (abaixo definido), a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures em Circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data da realização da respectiva AGD ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal, ou saldo do Valor Nominal, se for o caso, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou da data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso. A Taxa DI a ser utilizada para cálculo da Remuneração nesta situação será a última Taxa DI disponível.

4.8.8. Para os fins do presente instrumento, entende-se por "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures emitidas, excluídas aquelas mantidas em tesouraria pela Emissora e as de titularidade de: (i) sociedades controladas (direta ou indiretamente) pela Emissora; (ii) administradores da Emissora, incluindo, sem limitação, parentes até segundo grau e pessoas direta ou indiretamente relacionadas a quaisquer das pessoas anteriormente mencionadas; e (iii) fundos de investimento exclusivo da Emissora, ou previdência privada por ela patrocinada.

#### 4.9. Repactuação

4.9.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação.

#### 4.10. Subscrição e Integralização

4.10.1. As Debêntures poderão ser subscritas a qualquer tempo, dentro do prazo de distribuição pública com esforço restritos.

4.10.2. O preço de subscrição das Debêntures será o seu Valor Nominal, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão até a data da sua efetiva subscrição e integralização.

4.10.3. As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição. As Debêntures subscritas somente poderão ser negociadas no mercado secundário, após totalmente integralizadas, e, nos termos da Instrução CVM 476, entre Investidores Qualificados e depois de decorridos 90 (noventa) dias da respectiva subscrição e integralização.

#### 4.11. Amortização

4.11.1. O Valor Nominal das Debêntures será pago pela Emissora em 5 (cinco) parcelas trimestrais e sucessivas a partir do final do 12º (décimo segundo) mês, inclusive, contado da Data de Emissão ("Amortização" ou "Amortizações"), na forma disposta no quadro abaixo.

<u>Data</u>	<u>Percentual de Amortização</u>
25.5.2010	20%
25.8.2010	20%
25.11.2010	20%
25.2.2011	20%
25.5.2011	20%



*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*

#### 4.12. Pagamento

4.12.1. Local de Pagamento. Os pagamentos referentes às Debêntures serão efetuados pela Emissora: (a) por intermédio da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme as Debêntures estejam custodiadas na CETIP ou na BM&FBOVESPA; ou (b) na hipótese de as Debêntures não estarem custodiadas na CETIP ou na BM&FBOVESPA, (i) na sede da Emissora; ou, (ii) por meio do Banco Mandatário e Escriturador das Debêntures.

4.12.2. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures, pela Emissora, até o primeiro dia útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia em que não houver expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, ou na Cidade de Belo Horizonte, no Estado de Minas Gerais, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados através da CETIP ou da BM&FBOVESPA, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com sábado, domingo ou feriado nacional.

4.12.3. Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *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.

4.12.4. Não Comparecimento dos Debenturistas. 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, 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.

4.12.5. Imunidade Tributária. Caso goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, o debenturista deverá encaminhar ao Banco Mandatário e Escriturador, no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis antes da data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus rendimentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

#### 4.13. Aquisição Facultativa

4.13.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir as Debêntures em Circulação, por preço não superior ao Valor Nominal, ou ao saldo do Valor Nominal, se for o caso, acrescido da Remuneração, calculado *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão até a data da efetiva aquisição, observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações.

4.13.2. As Debêntures objeto desse procedimento poderão ser canceladas, permanecer em tesouraria da Emissora ou ser recolocadas no mercado.

#### 4.14. Resgate Antecipado

4.14.1. Não haverá resgate antecipado por parte da Emissora.



Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.

#### 4.15. Incorporação, Fusão ou Cisão

4.15.1. Em conformidade com o artigo 231, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações, a incorporação, fusão ou cisão da Emissora não dependerá de prévia aprovação dos Debenturistas reunidos em AGD, caso (i) a Emissora assegure aos Debenturistas que o desejarem, o resgate das Debêntures de que forem titulares, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação das assembléias relativas à operação, ou (ii) a reorganização observe o disposto na cláusula 5.1.1(xv), itens (2)(B) ou (x) e (y).

#### 4.16. Comunicações

4.16.1. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos Debenturistas, serão publicados nos Jornais, podendo adicionalmente, a critério da Emissora, ser publicados em outro(s) jornal(is) de grande circulação, observados os prazos legais, devendo a Emissora comunicar ao Agente Fiduciário de qualquer publicação na data da sua realização.

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

i) Para a Emissora

**MRV Engenharia e Participações S.A.**

Avenida Raja Gabaglia, 2.720  
Belo Horizonte – MG  
CEP 30350-540  
Sr. Leonardo Corrêa  
Telefone: (31) 3348-7106  
Fax: (31) 3348-7155  
[ri@mrvc.com.br](mailto:ri@mrvc.com.br)

ii) Para o Agente Fiduciário

**Planner Trustee DTVM Ltda**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900 – 10º andar  
São Paulo - SP  
CEP 04538-132  
Sra. Viviane Rodrigues  
Telefone: (11) 2172-2628  
Fax: (11) 3078-7264  
[fiduciario@plannercorretora.com.br](mailto:fiduciario@plannercorretora.com.br)

iii) Para o Banco Mandatário, Escriturador e Instituição Depositária

**Banco Bradesco S.A.**

Departamento de Ações e Custódia - DAC  
Av. Yara, s/n - Cidade de Deus, Vila Yara, Prédio Amarelo, 2º andar  
CEP: 06029-900, Osasco, SP  
At.: Sr. Cassiano Ricardo Scarpelli  
Tel.: (11) -3684-4522  
Fax: (11) 3684-5645  
E-mail: [bradescocustodia@bradesco.com.br](mailto:bradescocustodia@bradesco.com.br)



X

P

*[Handwritten signature]*

iv) Para a CETIP**CETIP S.A. — Balcão Organizado e Ativos e Derivativos**

Av. República do Chile, 230, 11º andar

Rio de Janeiro - RJ

CEP: 20031-919

Telefone: (0xx21) 2276-7474

ou

Rua Líbero Badaró, 425, 24º andar

São Paulo – SP

CEP: 01009-000

Telefone: (0xx11) 3111-1596

Fax: (0xx11) 3111-1564

v) Para a BM&FBOVESPA

Praça Antônio Prado, 48, 4º andar

Central Depositária

São Paulo - SP

Telefone: (0xx11) 3119-2000

Fax: (0xx11) 3119-2271

4.16.3. As comunicações (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio ou ainda por telegrama enviado aos endereços acima; e (ii) 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 2 (dois) dias úteis após o envio da mensagem.

4.16.4. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à Emissora, a qual se encarregará de comunicar tal alteração a todas as demais partes.

**5. VENCIMENTO ANTECIPADO****5.1. Vencimento Antecipado**

5.1.1. Ressalvado o disposto nas cláusulas 5.2.1 e 5.2.2 abaixo, o Agente Fiduciário, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes desta Escritura e exigir da Emissora o pagamento integral do Valor Nominal, ou do saldo do Valor Nominal, se for o caso, acrescido da Remuneração devida *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão até a data do efetivo pagamento das Debêntures declaradas vencidas, nas seguintes hipóteses:

- (i) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada com as Debêntures ou com os Contratos de Alienação Fiduciária, não sanada no prazo de 1 (um) dia útil contado de seu vencimento;



- (ii) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não-pecuniária relacionada com as Debêntures estabelecida nesta Escritura ou nos Contratos de Alienação Fiduciária, não sanada no prazo de 5 (cinco) dias úteis da comunicação 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) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (iv) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura, nos Contratos de Alienação Fiduciária ou no contrato de distribuição da Oferta;
- (v) 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, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores;
- (vi) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de aut falência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Emissora, por qualquer de suas controladas, e/ou de qualquer de seus acionistas controladores;
- (vii) 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;
- (viii) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedade por Ações;
- (ix) descumprimento de qualquer decisão final e irrecurável contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas, em valor unitário ou agregado superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) corrigidos anualmente a partir da Data de Emissão pelo IPCA, ou seu contravalor em outras moedas, no prazo estipulado na respectiva decisão;
- (x) realização de redução de capital social da Emissora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, após a data de início da distribuição, sem que haja anuência prévia dos Debenturistas;



- (xi) 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\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), reajustado desde a Data da Emissão pelo IPCA;
- (xii) protesto de títulos contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas em valor individual ou agregado superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), por cujo pagamento a Emissora ou qualquer de suas controladas seja responsável, nos prazos e nas condições previstos na relação subjacente, observados os benefícios de ordem, 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;
- (xiii) se as obrigações de pagar da Emissora previstas nesta Escritura deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas com garantia real da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (xiv) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora das obrigações assumidas nesta Escritura, sem a prévia anuência dos Debenturistas reunidos em AGD especialmente convocada para este fim;
- (xv) (1) incorporação, fusão ou cisão da Emissora por quaisquer terceiros, e/ou (2) realização pela Emissora de qualquer forma de reorganização societária, desde que não tenham sido previamente aprovadas por Debenturistas que representem no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, em AGD especialmente convocada para esse fim, exceto se a incorporação, fusão ou cisão (A) atender aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; ou (B) tiver por objetivo segregar as atividades da MRV Logística e Participações S.A. ou sua sucessora. Ainda, as hipóteses previstas nos itens (1) e (2) acima não se aplicam: (x) às reorganizações societárias das quais participem exclusivamente a Emissora e suas subsidiárias, observado que tais operações societárias não poderão resultar em uma diminuição patrimonial da Emissora em mais de 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido consolidado ou em sua extinção; e (y) às incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que a Emissora possua participação minoritária, desde que tais reorganizações societárias não resultem na revisão do *rating* emitido pela Standard & Poors, com perspectiva negativa ou de rebaixamento do *rating* da Emissão;
- (xvi) transferência do controle acionário, direto ou indireto, da Emissora, sem a prévia e expressa autorização do Agente Fiduciário, representando os Debenturistas; e
- (xvii) não-manutenção dos seguintes índices financeiros apurados e revisados trimestralmente pelo Agente Fiduciário, com base nas informações trimestrais consolidadas 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 das Debêntures, 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, independente de em um dos índices ter ocorrido o primeiro desenquadramento:

$$a) \left( \frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) < 0,65$$

b)

$$\left( \frac{\text{Recebíveis} + \text{Receita a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}} \right) > 1,6 \text{ ou } < 0$$

onde:

**Dívida Líquida** corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, 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 por Aquisição de Terrenos" 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 ou não 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 nas 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 nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas anuais da Emissora.

## 5.2. Quori

5.2.1. A ocorrência de qualquer dos eventos indicados nos subitens (i), (iv), (v), (vi), (vii), (viii), (x), (xiii), (xiv), (xv), (xvi) e (xvii) acima acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente de qualquer consulta aos Debenturistas.



✓

✓

✓



5.2.2. Na ocorrência de qualquer dos eventos indicados nos subitens (ii), (iii), (ix), (xi) e (xii) 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, AGD para deliberar sobre a declaração, ou não, do vencimento antecipado das Debêntures, observado o procedimento de convocação previsto na cláusula 8 abaixo e o quorum específico para as deliberações estabelecido na cláusula 5.2.3 abaixo.

5.2.3. A AGD a que se refere a cláusula 5.2.2. acima poderá, por deliberação de 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, determinar que o Agente Fiduciário não declare o vencimento antecipado das Debêntures, observado o disposto nas cláusulas 7.5 e 7.6 abaixo.

5.2.4. Na ocorrência da declaração do vencimento antecipado das Debêntures e sem prejuízo do disposto nos Contratos de Alienação Fiduciária, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal, ou do saldo do Valor Nominal, consideradas eventuais Amortizações, se for o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures (e, no caso do subitem (i) da cláusula 5.1.1 acima, dos encargos moratórios, calculados a partir da data em que tais pagamentos deveriam ter sido efetuados), calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data do seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, em até 5 (cinco) dias úteis contados de comunicação neste sentido, a ser enviada pelo Agente Fiduciário à Emissora, sob pena de ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios.

## 6. 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, 45 (quarenta e cinco) dias após o término dos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício social, (1) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhada de parecer ou de relatório de revisão especial dos auditores independentes, conforme o caso, sobre os índices financeiros previstos na cláusula 5.1.1 (xvii) acima, explicitando as rubricas necessárias à sua apuração, sendo que a Emissora entregará cópia de tal parecer ou relatório de revisão especial ao Agente Fiduciário quando a disponibilizar à CVM, bem como (2) declaração do Diretor de Relações com Investidores de que não ocorreu nenhuma das hipóteses de vencimento antecipado previstas na cláusula 5.1.1 desta Escritura;
  - (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, sobre os índices financeiros previstos na cláusula 5.1.1 (xvii) acima, explicitando as rubricas necessárias à sua apuração, sendo que a Emissora entregará cópia de tal parecer ao Agente Fiduciário quando a disponibilizar à CVM; (2) declaração do Diretor de Relações com Investidores de que não ocorreu nenhuma das hipóteses de vencimento antecipado previstas na cláusula 5.1.1 desta Escritura; e (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e



f

Q

Handwritten signature and initials.

respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações (i) que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou (ii) em que haja dever de sigilo por parte da Emissora;

- (c) as informações pertinentes à Instrução nº 202, de 6 de dezembro de 1993, da CVM, fornecidas com a mesma periodicidade do envio dessas informações à CVM, sendo que a Emissora ficará dispensada de entregar referida cópia ao Agente Fiduciário quando a disponibilizar à CVM;
  - (d) no mesmo dia de sua publicação, notificação da convocação de qualquer assembleia geral de acionistas ("Assembleia Geral") e, prontamente, fornecer cópias de todas as atas de todas as Assembleias Gerais, bem como a data e ordem do dia da Assembleia Geral a se realizar e de todas as Reuniões do Conselho de Administração, da Diretoria e, se instalado, do Conselho Fiscal;
  - (e) na mesma data de suas publicações, os atos e decisões referidos na cláusula 4.11.1 acima;
  - (f) imediatamente, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser razoavelmente solicitada;
  - (g) caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações perante os Debenturistas no prazo de até 4 (quatro) dias úteis contados da respectiva data de solicitação; e
  - (h) informações a respeito de qualquer dos eventos indicados na cláusula 5.1.1 acima imediatamente após sua ocorrência;
- (ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação em vigor;
  - (iii) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
  - (iv) convocar AGD para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, nos termos da cláusula 8 desta Escritura, caso o Agente Fiduciário não o faça;
  - (v) cumprir todas as determinações da CVM, com o envio de documentos e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas pela CVM;
  - (vi) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;
  - (vii) manter atualizado o seu registro de companhia aberta na CVM e fornecer aos seus acionistas e Debenturistas as demonstrações financeiras elaboradas e aprovadas, previstas no artigo 176 da Lei das Sociedades por Ações, quando solicitado, sendo que a Emissora ficará dispensada de entregá-las ao Agente Fiduciário quando as disponibilizar à CVM;



- (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 e a entidade administradora de mercado organizado em que forem negociadas as Debêntures sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;
- (xi) cumprir, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por descumprimentos que não venham a afetar adversamente sua condição econômica, financeira e seus resultados operacionais;
- (xii) contratar e manter contratada agência classificadora de risco para atualização da súmula apresentada por ocasião da colocação das Debêntures, até a Data de Vencimento, amortização ou resgate total das Debêntures, devendo (a) manter anualmente e até o vencimento, atualizada a súmula de avaliação (*rating*) das Debêntures, (b) divulgar amplamente ou permitir que a agência divulgue a súmula da classificação de risco; (c) entregar ao Agente Fiduciário as súmulas de classificação de risco no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data de seu recebimento; e (d) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário qualquer alteração da classificação de risco das Debêntures.

## 7. AGENTE FIDUCIÁRIO

7.1. A Emissora constitui e nomeia a **PLANNER TRUSTEE DTVM 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.

7.2. O Agente Fiduciário, nomeado na presente Escritura, declara, sob as penas da lei:

- (i) não ter qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, e o artigo 10 da Instrução nº 28, de 23 de novembro de 1983, da CVM ("Instrução CVM 28"), 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) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM 28;
- (iv) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (v) conhecer e aceitar integralmente a presente Escritura e todas as suas cláusulas e condições; e



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

- (vi) estar ciente dos termos da Circular nº 1.832, de 31 de outubro de 1990, do Banco Central do Brasil, conforme alterada.

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, AGD 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 8 (oito) dias antes do término do prazo referido na cláusula 7.3 acima, caberá à Emissora efetuar-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 AGD especialmente convocada para esse fim.

7.3.5. A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e a sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 7º e seguintes da Instrução CVM 28 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 JUCEMG, onde será inscrita a presente Escritura, e posteriormente encaminhado à CVM.

7.3.7. O Agente Fiduciário entrará no exercício de suas funções a partir da data de celebração da presente Escritura ou, na hipótese de Agente Fiduciário substituto, de eventual Aditamento relativo à substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição ou cumprimento de todas as 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. 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;



✓

LP

*[Handwritten signature]*

- (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 as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (v) promover, caso a Emissora não o faça, a inscrição desta Escritura e respectivos Aditamentos na JUCEMG, 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;
- (viii) verificar a regularidade da constituição da garantia real, bem como valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exeqüibilidade;
- (ix) solicitar, quando julgar necessário para o fiel cumprimento de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas da Fazenda Pública, cartórios de protesto, juntas de conciliação e julgamento, das varas da Justiça Federal, varas trabalhistas e procuradoria da Fazenda Pública da localidade da sede do estabelecimento principal da Emissora;
- (x) solicitar, às expensas da Emissora, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- (xi) convocar, quando necessário, AGD, mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes;
- (xii) comparecer à AGD a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiii) fazer com que a Emissora mantenha atualizado, pelo menos anualmente e até o vencimento, o relatório de avaliação (*rating*) das Debêntures, bem como dê ampla divulgação de tal avaliação ao mercado e, ainda, encaminhar o relatório de avaliação (*rating*) à ANBID no prazo máximo de 15 (quinze) dias de sua veiculação;
- (xiv) elaborar relatório anual destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, § 1º, b, da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
  - (i) eventual omissão ou inverdade de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;



- (ii) alterações estatutárias ocorridas no período;
  - (iii) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;
  - (iv) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
  - (v) resgate e pagamento da Amortização e da Remuneração das Debêntures realizado no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
  - (vi) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da Emissão, de acordo com os dados obtidos perante os administradores da Emissora;
  - (vii) relação dos bens e valores entregues à sua administração;
  - (viii) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura;
  - (ix) declaração acerca da suficiência e exeqüibilidade da garantia das Debêntures;
  - (x) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário;
- (xv) colocar o relatório de que trata a cláusula 7.4 (xiii) 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:
- (i) na sede da Emissora;
  - (ii) no seu escritório ou em local indicado pelo Agente Fiduciário;
  - (iii) na CVM;
  - (iv) na instituição que liderou a colocação das Debêntures; e
  - (v) na CETIP e na BM&FBOVESPA;
- (xvi) publicar anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados na cláusula 7 acima;
- (xvii) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, solicitação de informações à Emissora, ao Banco Mandatário e Escriturador, à CETIP e/ou à BM&FBOVESPA;
- (xviii) coordenar o sorteio das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente, se for o caso;
- (xix) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer;



- (xx) 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 igual teor deve ser enviada:
  - (a) à CVM;
  - (b) à CETIP; e
  - (c) à BM&FBOVESPA.
- (xxi) verificar o cumprimento pela Emissora da obrigação prevista na cláusula 6.1 (xii) acima; e
- (xxii) cumprir com os demais deveres previstos da Instrução CVM 28, em lei ou em ato normativo da CVM.

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) requerer a falência da Emissora;
- (iii) tomar quaisquer providências necessárias para a realização dos créditos dos Debenturistas; e
- (iv) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

7.6. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nas cláusulas 7.5 (i) a 7.5 (iii) acima se, convocada a AGD, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos titulares 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 (iv) acima.

7.7. Será devida pela Emissora ao Agente Fiduciário ou à instituição que vier a substituí-lo nesta qualidade, 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:

- (i) a título de remuneração pelo serviço de Agente Fiduciário, parcelas trimestrais no valor de R\$4.000,00 (quatro mil reais) cada uma, sendo a primeira parcela devida 03 (três) dias após a assinatura desta Escritura e as demais parcelas, até o vencimento da emissão, na mesma data dos trimestres subsequentes;
- (ii) a remuneração prevista acima será devida mesmo após a Data de Vencimento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora; e



- (iii) as parcelas referidas acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM ou, na sua falta, pelo índice oficial que venha a substituí-lo, a partir da data de assinatura desta Escritura, até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas pro-rata die se necessário.

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

7.9. O ressarcimento a que se refere a cláusula 7.8 acima será efetuado em até 5 (cinco) dias úteis contados da entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

7.10. 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. Tais despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas 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, desde que relacionadas à solução da inadimplência aqui referida, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração 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 corridos.

7.11. As despesas a que se refere a cláusula 7.6 acima compreenderão, inclusive, aquelas incorridas com:

- (i) publicação de relatórios, editais 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.

7.12. 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, se for o caso, preferindo a estas na ordem de pagamento.





## **8. ASSEMBLÉIA GERAL DE DEBENTURISTAS**

### **8.1. Convocação**

8.1.1. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em AGD, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão de Debenturistas. A AGD pode ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação, ou pela CVM.

8.1.2. A convocação dar-se-á mediante anúncio publicado 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.

8.1.3. As AGDs serão convocadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias. A AGD em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data marcada para sua instalação em primeira convocação.

8.1.4. Independentemente das formalidades previstas em lei e nesta Escritura, será considerada regular a AGD a que comparecerem os titulares de todas as Debêntures em Circulação.

8.1.5. As deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados o quorum estabelecido nesta Escritura, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os titulares das Debêntures em Circulação, independentemente de terem comparecido ou do voto proferido na respectiva AGD.

### **8.2. Quorum de Instalação**

8.2.1. A AGD instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem a metade, no mínimo, das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Debenturistas.

### **8.3. Mesa Diretora**

8.3.1. A presidência da AGD caberá ao debenturista eleito pelos titulares das Debêntures ou àquele designado pela CVM.

### **8.4. Quorum de Deliberação**

8.4.1. Nas deliberações da AGD, a cada Debênture em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, debenturista ou não. Observado o disposto nesta cláusula e exceto nas hipóteses de quorum específico previstas nesta Escritura, as alterações na Remuneração, Espécie, Prazo, Data de Vencimento e Amortização, bem como as alterações nas condições de vencimento antecipado automático e/ou em dispositivos sobre quorum previstos nesta Escritura, deverão contar com aprovação de Debenturistas representando pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) das Debêntures em Circulação. As demais alterações, incluindo, sem limitação, as alterações nas características e condições das Debêntures e da Emissão deverão ser aprovadas por Debenturistas que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação.



## 9. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DO AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. O Agente Fiduciário declara e garante à Emissora que:

- (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, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (iv) as pessoas que o representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto; e
- (v) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento.

9.2. O Agente Fiduciário notificará imediatamente a Emissora caso qualquer das declarações prestadas na cláusula 9.1 acima torne-se total ou parcialmente inverídica, incompleta ou incorreta.

## 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;
- (ii) a celebração desta Escritura e dos Contratos de Alienação Fiduciária, bem como o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas, não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;
- (iii) é a legítima proprietária e possuidora, a justo título, dos imóveis objeto da alienação fiduciária e descritos no anexo ao respectivo contrato, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, direitos e opções, compromisso à venda, outorgar de opção, preferência ou prioridade, reais ou pessoais, e quaisquer feitos ajuizados, fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias, tributos (federais, estaduais ou municipais), de qualquer natureza;
- (iv) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras, bem como está devidamente autorizada a desempenhar a atividade descrita em seu objeto social;



- (v) as pessoas que a representam na assinatura desta Escritura e dos Contratos de Alienação Fiduciária têm poderes bastantes para tanto;
- (vi) os termos desta Escritura e dos Contratos de Alienação Fiduciária não contrariam qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa ou judicial que afete a Emissora, suas controladas ou coligadas, diretas ou indiretas, ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (vii) esta Escritura e os Contratos de Alienação Fiduciária constituem uma obrigação legal, válida e vinculante da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (viii) as informações que prestar no âmbito da Oferta serão atualizadas, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, 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;
- (ix) a celebração desta Escritura e dos Contratos de Alienação Fiduciária, bem como a colocação das Debêntures, não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora, suas controladas e/ou coligadas sejam partes, ou no qual seus bens e propriedades estejam vinculados, nem resultará 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, suas controladas e/ou coligadas ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (x) as demonstrações financeiras da Emissora de 31 de dezembro de 2008, 2007 e 2006, em conjunto com as respectivas notas explicativas, pareceres e/ou relatórios do auditor independente, representam corretamente a posição financeira da Emissora, suas controladas e/ou coligadas em tais datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os ativos, passivos e contingências da Emissora de forma consolidada;
- (xi) a Emissora, suas controladas e coligadas estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por eventuais descumprimentos (i) que não possam causar impacto adverso relevante na Emissora, sua condição financeira ou resultados operacionais, ou (ii) aqueles mencionados no prospecto do Programa ("Prospecto") ou na lâmina que sumariza as informações sobre a Oferta ("Lâmina" e, em conjunto com o Prospecto, "Documentos de Divulgação");
- (xii) exceto pelas contingências informadas nos Documentos de Divulgação, 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, que possam afetar a capacidade da Emissora de cumprir com suas obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura; e



*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*

- (xiii) não há fatos relativos à Emissora ou às Debêntures que, na data de cada Documento de Divulgação, não foram nele divulgados, cuja omissão, no contexto da Emissão, faça com que alguma declaração relevante do respectivo Documento de Divulgação seja enganosa, incorreta ou inverídica.

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, qualquer atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba aos Debenturistas, em razão de qualquer inadimplemento da Emissora, não prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

11.2. A presente Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na cláusula 2 acima, obrigando as partes por si e seus sucessores.

11.3. 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 afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

11.4. Esta Escritura, os Contratos de Alienação Fiduciária e os contratos a serem celebrados com terceiros, relacionados com as Debêntures e sua garantia, constituem o integral entendimento entre as Partes, com relação ao negócio nela previsto.

11.5. As palavras e os termos constantes desta Escritura, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

11.6. As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

## 12. LEI E FORO

12.1. A presente Escritura reger-se-á pelas leis brasileiras.



12.2. Fica eleito o Foro da Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, 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.

Belo Horizonte, 23 de abril de 2009

# **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Por: Mônica Freitas Guimarães Simão  
Cargo: Diretora Financeira  
CPF: 555.340.666-87

**PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**

Por: Viviane Rodrigues  
Cargo: Diretora

## **Testemunhas**

1. Nome: Simone Nycz  
RG: 27.349.035-7

Por: José Adilson de Almeida Simão  
Cargo: Vice Presidente de Crédito Imobiliário

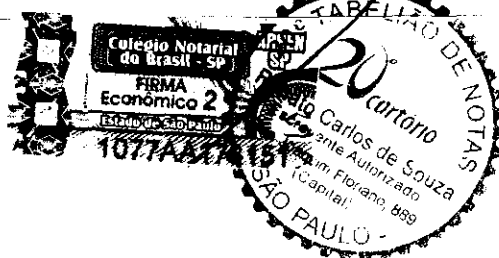
Artur M. de Figueiredo  
Diretor

2. Nome: Helaine Trindade  
RG: M 9564311

Rua Joaquim Floriano, 889 - Itaim Bibi - São Paulo - SP - cep 04534-015 - Fone 11 3078-1836  
ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS  
tabelião

Reconheço por semelhança as firmas de: VIVIANE APARECIDA RODRIGUES DOS SANTOS e ARTUR MARTINS DE FIGUEIREDO, em documento com valor econômico, dou fé.  
São Paulo, 30 de abril de 2009.  
Em Teste da verdade: Cod. [1228800416083732395604-1121]

RENATO CARLOS DE SOUZA - ESCRIVENTE AUTORIZADO (R\$ 2:104) R\$ 9,60  
Selo(s): 2 Atos: 1077AA-0173151



---

Anexo I

"Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, de Debêntures Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, da MRV Engenharia e Participações S.A."

---

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE  
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

1. **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, com sede na Avenida Raja Gabaglia, 2.720 (exceto lado direito do 1º andar e sala 21), na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20, neste ato devidamente representada na forma do seu Estatuto Social ("MRV"); e
2. **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3900, 10º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representado na forma do seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), nomeado na Escritura (abaixo definida), agente fiduciário e representante da comunhão dos interesses dos debenturistas da 2ª emissão da MRV Engenharia e Participações S.A. ("Debenturistas"), nos termos do artigo 66 e seguintes da Lei nº 6.404, de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações");

Quando referidos em conjunto, a MRV e o Agente Fiduciário serão denominados "Partes" e, individualmente, "Parte".

têm entre si, certo e ajustado o presente instrumento nos seguintes termos e condições:

**1. Definições, Objeto e Aquisição**

1.1. Definições. Exceto se diversamente aqui disposto, palavras ou expressões em maiúsculas, aqui utilizadas, terão o significado atribuído no "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, de Debêntures Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, da MRV



Engenharia e Participações S.A.", celebrado em 23 de abril de 2009, entre a MRV e o Agente Fiduciário (conforme alterada de tempos em tempos, a "Escritura").

**1.2. Imóvel e ausência de ônus.** A MRV é a legítima proprietária e possuidora, a justo título, do imóvel descrito no Anexo 1.2, ao presente, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, direitos e opções, compromisso à venda, outorgar de opção, preferência ou prioridade, reais ou pessoais, e quaisquer feitos ajuizados, fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias, tributos (federais, estaduais ou municipais), de qualquer natureza (em conjunto, "Ônus" e o verbo correlato "Onerar"), doravante denominado simplesmente "Imóvel".

## **2. Obrigações Garantidas**

**2.1. Sumário da 2ª emissão de debêntures.** A segunda emissão de debêntures da MRV, no valor total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão (abaixo definida), a serem ofertadas publicamente, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 2009 ("Debêntures" e "Instrução CVM 476", respectivamente), conta com as seguintes principais características, que sumarizam os termos da Escritura, sem prejuízo do detalhamento ou alteração da Escritura que, para esse efeito, se considera aqui integralmente transcrita ("Segunda Emissão de Debêntures"):

- (i) quantidade: 100 (cem) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais);
- (ii) espécie: com garantia real, representada por alienação fiduciária de imóveis, nos termos da Escritura, deste Contrato e dos demais instrumentos particulares de constituição de alienação fiduciária de imóveis;
- (iii) data da emissão: 25 de maio de 2009 ("Data de Emissão");
- (iv) número de séries: uma;
- (v) opções de lote adicional e lote suplementar: haverá a outorga destas opções;



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

- (vi) resgate antecipado: não haverá;
- (vii) amortização: em parcelas trimestrais e iguais, a partir do 12º mês (inclusive) contado da data de emissão;
- (viii) prazo de vencimento: 2 (dois) anos, contados da Data de Emissão;
- (ix) remuneração: Taxa DI, acrescida de um *spread* de 3,70% ao ano, a ser pago trimestralmente;
- (x) forma de integralização: moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, por meio dos procedimentos da CETIP ou da BM&FBovespa;
- (xi) limites e compromissos financeiros: a MRV está sujeita à observância de limites e compromissos financeiros que constam na Escritura de Emissão;
- (xii) vencimento antecipado e obrigações: hipóteses de vencimento antecipado e obrigações adicionais descritas na Escritura de Emissão, que são também hipóteses de vencimento antecipado deste Contrato;
- (xiii) destinação dos recursos: resgate antecipado e compulsório da 1ª emissão de notas promissórias da MRV, cujos recursos estão sendo utilizados para a construção de unidades habitacionais.

2.1.1. Para os fins deste instrumento, a Alienação Fiduciária (conforme definido em 3.1.1 abaixo) garantirá o cumprimento integral, pela MRV, de toda e qualquer obrigação derivada da Segunda Emissão de Debêntures, inclusive valores devidos, seja decorrente da Escritura, deste Contrato e/ou da legislação aplicável, em caso de (1) inadimplemento, total ou parcial, (2) vencimento antecipado, de todo e qualquer montante de valor nominal, remuneração, encargos ordinários e/ou de mora, (3) incidência de tributos (inclusive o imposto de transmissão *inter vivos* por força da consolidação da propriedade), contribuições condominiais imputáveis ao Imóvel, se aplicável, além das despesas de cobrança e de intimação, (4) qualquer despesa para a consolidação da propriedade em nome dos Debenturistas, inclusive emolumentos e as de publicação dos anúncios dos leilões, e (5) haver qualquer outro montante devido pela MRV aos Debenturistas (em conjunto, as "Obrigações").





### 3. Alienação Fiduciária

**3.1. Garantia.** Em garantia parcial das Obrigações, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, e observado o disposto em 3.1.1 abaixo, a MRV aliena o Imóvel fiduciariamente em favor dos Debenturistas, neste ato representados pelo Agente Fiduciário, nos termos do artigo 66-B, da Lei nº 4.728, de 14.7.1965, da Lei nº 9.514, de 20.11.1997, e das disposições do Código Civil (art. 1.361 e seguintes, no que for aplicável).

**3.1.1.** As Obrigações serão garantidas por meio de: (i) alienação fiduciária do Imóvel; (ii) alienação fiduciária de outros imóveis, conforme instrumentos particulares de constituição de alienação fiduciária celebrados concomitantemente à celebração da Escritura; e, conforme o caso; (iii) alienação ou cessão fiduciária de Bens Substitutos ("i", "ii" e "iii", em conjunto, "Alienação Fiduciária"; o Imóvel, os outros imóveis e os Bens Substitutos objeto do regime fiduciário de garantia, em conjunto, os "Bens em Garantia").

**3.1.2.** Enquanto houver qualquer Obrigação, independentemente de sua exigibilidade, de Reforço de Garantia (abaixo definido) ou de Amortização (conforme definido na Escritura), a MRV deverá manter Alienação Fiduciária, cujo valor dos Bens em Garantia corresponda, no mínimo, ao "Montante de Venda Forçada", assim entendido como sendo 70% (setenta por cento) do valor (i) indicado no Anexo 1.2. para o Imóvel ou, conforme o caso, Bens Substitutos, e (ii) indicado nos demais instrumentos de constituição de alienação ou cessão fiduciária dos demais Bens em Garantia ("Razão Mínima de Garantia").

### **3.2. Reforço e Substituição de Garantia.**

**3.2.1. Reforço e Substituição de Garantia Involuntários.** Nos termos do artigo 1.425 do Código Civil, na hipótese de o Imóvel alienado fiduciariamente pela MRV em favor dos Debenturistas, nos termos deste Contrato, ser objeto de penhora, arresto ou qualquer medida judicial ou administrativa de efeito similar, ou tornar-se insuficiente por ato (comissivo ou omissivo) ou fato que independa da vontade da MRV ("Evento Involuntário"), a MRV ficará obrigada a, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações, substituí-lo ou reforçá-lo, total ou parcialmente, de acordo com o seguinte procedimento:



A

P

- (a) assim que a MRV ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, tiver conhecimento de um Evento Involuntário, deverá, no mesmo dia, notificar a contraparte sobre o assunto ("Comunicação de Evento Involuntário");
- (b) no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da data e hora do envio ou recebimento, pela MRV, conforme o caso, de Comunicação de Evento Involuntário, a MRV deverá apresentar, ao Agente Fiduciário, uma proposta contendo: (i) uma relação de potenciais Bens Substitutos (abaixo definido), a serem oferecidos em garantia em regime fiduciário, conforme aqui previsto, com a descrição de suas características; (ii) a indicação de um dos Avaliadores (conforme definido abaixo) responsável pela avaliação dos potenciais Bens Substitutos; (iii) um valor indicativo e não-vinculante de avaliação; e (iv) as seguintes informações e documentos: (1) cópia da matrícula em poder da MRV relativa ao Bem Substituto; e (2) cópia da escritura pública que transmitiu a plena propriedade do Bem Substituto à MRV ("Lista para Reforço Involuntário de Garantia");
- (c) tão logo quanto possível, cuja data não poderá exceder o 22º (vigésimo segundo) dia útil após o recebimento da Lista para Reforço Involuntário, a MRV deverá, por escrito, (i) enviar, ao Agente Fiduciário, cópia do laudo de avaliação dos potenciais Bens Substitutos, juntamente com a dos Documentos de Auditoria (conforme definido em 3.2.4 abaixo); ou, conforme o caso, (ii) informar a data esperada para o envio dos documentos do item "i";
- (d) em 5 (cinco) dias úteis, após data do recebimento de cópia do laudo de avaliação dos potenciais Bens Substitutos, juntamente com a dos Documentos de Auditoria, o Agente Fiduciário deverá confirmar a aceitação dos Bens Substitutos ou, na hipótese de não aceitação, apresentar as devidas justificativas à MRV;
- (e) no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de concordância do Agente Fiduciário com a Lista para Reforço Involuntário de Garantia, seja por decurso dos prazos estabelecidos nesta cláusula sem resposta do Agente Fiduciário, ou por sua aprovação expressa, observado o



disposto nas cláusulas 3.2.3 e 3.2.4, abaixo, bem como a Razão Mínima (que não poderá ser calculada sem que seja realizado um laudo de avaliação por qualquer dos Avaliadores), a MRV deverá protocolar, no respectivo cartório de imóveis, todos e quaisquer documentos necessários para formalizar a garantia em regime fiduciário sobre os Bens Substitutos em questão ("Reforço de Garantia por Evento Involuntário");

- (f) até o 65º (sexagésimo quinto) dia útil a contar do recebimento da Comunicação de Evento Involuntário, a MRV deverá enviar, ao Agente Fiduciário, cópia da matrícula do Bem Substituto contendo a averbação da alienação fiduciária em questão; ou, conforme o caso,
- (g) o processo descrito nos itens "a" a "f" poderá ser realizado, em relação a cada Evento Involuntário, duas vezes, sendo que a segunda negativa do Agente Fiduciário ensejará, a exclusivo critério da MRV: (i) a substituição provisória do objeto da garantia por "Ativos Financeiros", enquanto não for apresentado um novo Bem Substituto, sendo "Ativos Financeiros" assim entendidos como sendo títulos de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil e/ou certificados e recibos de depósito bancário emitidos pelos seguintes bancos ou debêntures e/ou compromissadas emitidas por suas subsidiárias integrais: Banco do Brasil, Banco Itaú, Banco Bradesco, Banco Santander, Banco Votorantim e Caixa Econômica Federal; ou (ii) a convocação de Assembleia Geral de Debenturistas para, a exclusivo critério dos Debenturistas, (1) conceder à MRV prazo adicional para concluir o Reforço de Garantia por Evento Involuntário ou propor à MRV outra espécie ou objeto de garantia real, ou (2) declarar o vencimento antecipado das Debêntures;
- (h) este Contrato deverá ser aditado, para fazer referência à inclusão do Bem Substituto no escopo da garantia.

**3.2.2. Reforço e Substituição de Garantia Voluntários.** Nos termos do artigo 1.425 do Código Civil, na hipótese de o Imóvel alienado fiduciariamente tornar-se insuficiente por ato (comissivo ou omissivo) ou fato que dependa da vontade da MRV, ou na hipótese de a MRV desejar substituir o objeto da alienação fiduciária aqui disciplinada,



inclusive resultante de Reavaliação (abaixo definido) ou de incorporação/venda de unidades residenciais ("Evento Voluntário"), a MRV ficará obrigada a, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações, substituí-lo, total ou parcialmente, de acordo com o seguinte procedimento:

- (a) assim que a MRV ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, tiver conhecimento de um Evento Voluntário, deverá, no mesmo dia, notificar a contraparte sobre o assunto ("Comunicação de Evento Voluntário");
- (b) no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da data e hora do envio ou recebimento, pela MRV, conforme o caso, de Comunicação de Evento Voluntário, a MRV deverá apresentar, ao Agente Fiduciário, uma proposta contendo: (i) uma relação de potenciais Bens Substitutos (abaixo definido), a serem oferecidos em garantia em regime fiduciário, conforme aqui previsto, com a descrição de suas características; (ii) a indicação de um dos Avaliadores (conforme definido abaixo) responsável pela avaliação dos potenciais Bens Substitutos; (iii) um valor indicativo e não-vinculante de avaliação; e (iv) as seguintes informações e documentos: (1) cópia da matrícula em poder da MRV relativa ao Bem Substituto; e (2) cópia da escritura pública que transmitiu a plena propriedade do Bem Substituto à MRV ("Lista para Reforço Voluntário de Garantia" e, em conjunto com a Lista para Reforço Involuntário de Garantia, "Lista para Reforço de Garantia");
- (c) tão logo quanto possível, cuja data não poderá exceder o 22º (vigésimo segundo) dia útil após o recebimento da Lista para Reforço Voluntário, a MRV deverá, por escrito, (i) enviar, ao Agente Fiduciário, cópia do laudo de avaliação dos potenciais Bens Substitutos, juntamente com a dos Documentos de Auditoria; ou, conforme o caso, (ii) informar a data esperada para o envio dos documentos do item "i";
- (d) em 5 (cinco) dias úteis, após data do recebimento de cópia do laudo de avaliação dos potenciais Bens Substitutos, juntamente com a dos Documentos de Auditoria, o Agente Fiduciário deverá confirmar a aceitação dos Bens Substitutos ou, na hipótese de não aceitação, apresentar as devidas justificativas à MRV;



- (e) no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de concordância do Agente Fiduciário com a Lista para Reforço Voluntário de Garantia, seja por decurso dos prazos estabelecidos nesta cláusula sem resposta do Agente Fiduciário, ou por sua aprovação expressa, observado o disposto nas cláusulas 3.2.3 e 3.2.4, abaixo, bem como a Razão Mínima (que não poderá ser calculada sem que seja realizado um laudo de avaliação por qualquer dos Avaliadores), a MRV deverá protocolar, no respectivo cartório de imóveis, todos e quaisquer documentos necessários para formalizar a garantia em regime fiduciário sobre os Bens Substitutos em questão ("Reforço de Garantia por Evento Voluntário" e, em conjunto com "Reforço de Garantia por Evento Involuntário", "Reforço de Garantia");
- (f) até o 65º (sexagésimo quinto) dia útil a contar do recebimento da Comunicação de Evento Voluntário, a MRV deverá enviar, ao Agente Fiduciário, cópia da matrícula do Bem Substituto contendo a averbação da alienação fiduciária em questão; ou, conforme o caso,
- (g) o processo descrito nos itens "a" a "f" poderá ser realizado, em relação a cada Evento Voluntário, duas vezes, sendo que a segunda negativa do Agente Fiduciário ensejará, a exclusivo critério da MRV: (i) a substituição provisória do objeto da garantia por Ativos Financeiros, enquanto não for apresentado um novo Bem Substituto; ou (ii) a convocação de Assembleia Geral de Debenturistas para, a exclusivo critério dos Debenturistas (1) conceder à MRV prazo adicional para concluir o Reforço de Garantia por Evento Involuntário ou propor à MRV outra espécie ou objeto de garantia real, ou (2) declarar o vencimento antecipado das Debêntures;
- (h) este Contrato deverá ser aditado, para fazer referência à inclusão do Bem Substituto no escopo da garantia.

**3.2.3.** Os potenciais Bens Substitutos objeto de Lista para Reforço de Garantia deverão, obrigatoriamente, atender a todos os seguintes requisitos: (i) inexistência de quaisquer Ônus; e (ii) não-incidência de Imposto Territorial Rural (ITR) ou tributo equivalente.



**3.2.4.** Para fins das cláusulas 3.2.1(c) ou (d) e 3.2.2(c) ou (d), são "Documentos de Auditoria": (i) certidão de filiação vintenária do Bem Substituto com negativa de ônus e alienações, expedida pelo registro de imóvel competente, datadas de, no máximo, 30 (trinta) dias; (ii) certidões expedidas pelos distribuidores forenses cíveis da Justiça Estadual e da Justiça Federal da comarca de localização do Bem Substituto, em nome da MRV; (iii) certidão expedidas pelos distribuidores forenses da Justiça do Trabalho da comarca de localização do Bem Substituto, em nome da MRV; (iv) certidões expedidas pelos serviços de protestos da comarca de localização do Bem Substituto, em nome da MRV; (v) certidão negativa de débitos emitida pelo Instituto Nacional do Seguro Social (CND/INSS), em nome da MRV; (vi) certidão conjunta de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União, emitida pela Receita Federal do Brasil, em nome da MRV; (vii) certidão de regularidade do FGTS, emitida pela Caixa Econômica Federal, em nome da MRV; (viii) certidão negativa de tributos imobiliários emitida pela Prefeitura do Município onde se localiza o Bem Substituto; (ix) declaração da MRV atestando que: (1) não há contratos de locação, arrendamento, comodato, etc. envolvendo o Bem Substituto; e (2) não há Informações sobre problemas relativos a servidões, condomínio, vizinhança, desapropriação e gravames similares; e (x) cópia de página do site *Google Maps*, ou seu substituto, na rede mundial de computadores, com a imagem do Bem Substituto.

**3.2.5.** Para os fins do Reforço de Garantia, fica desde já estabelecido que o laudo de avaliação de potenciais Bens Substitutos deverá necessariamente ser elaborado por uma das seguintes empresas, a ser escolhida pela MRV ("Avaliadores"): (i) Valora Engenharia Ltda.; (ii) SENAPE - Serviço Nacional de Avaliações e Perícias Ltda.; (iii) Engebanc Engenharia e Serviços Ltda.; (iv) Contacto Consultores Associados Ltda.; (v) Maranhão Engenharia de Avaliações, Consultoria e Topografia Ltda.; (vi) SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliações do Patrimônio e Engenharia Ltda.; (vii) Ferrari Organização e Avaliações Patrimoniais Ltda.; ou (viii) Consult Consultoria em Engenharia e Avaliações Ltda.

**3.2.6.** Observado o disposto no artigo 1425, inciso I, do Código Civil, o Reforço de Garantia deverá ser implementado pela MRV, por meio da alienação ou cessão fiduciária de "Bens Substitutos", assim entendidos: (i) outros imóveis, que atendam aos requisitos das cláusulas 3.2.3 e 3.2.4, e (ii) outros bens, direitos e/ou títulos, que atendam aos requisitos das cláusulas 3.2.3 e 3.2.4, conforme aplicável. No caso de Reforço de Garantia, cada bem, direito ou título objeto da nova propriedade ou titularidade fiduciária, em garantia das Obrigações, deverá ser identificado em documento que integrará o presente instrumento, conforme modelo constante do Anexo 3.2.6.



**3.3. Reavaliações.** Desde que esteja em dia com as suas obrigações contratuais a MRV, poderá realizar reavaliações do Imóvel, conduzidas por qualquer dos Avaliadores, às suas próprias custas, observado o seguinte procedimento ("Reavaliações"):

- (i) eventual valor então verificado nas Reavaliações substituirá o valor do Anexo 1.2., por meio de aditivo ao presente instrumento;
- (ii) caso o Agente Fiduciário constate, sob critérios razoáveis, a qualquer tempo, que, em decorrência de atos ou fatos alheios à vontade da MRV, o Valor do Imóvel na avaliação inicial ou aferido nas Reavaliações deixa de refletir de modo adequado seu valor real, poderá o Agente Fiduciário requisitar nova reavaliação, às custas da MRV, a fim de se calcular o novo Valor do Imóvel, resultante da mencionada nova reavaliação, aplicando-se o procedimento previsto no item "i", acima;
- (iii) caso ocorra qualquer variação negativa no Valor do Imóvel resultante das Reavaliações, a MRV compromete-se, desde já, a oferecer outros bens para garantir as Obrigações, nos termos dos itens 3.2.1 a 3.2.5, acima, observado o disposto na Escritura; e
- (iv) caso ocorra qualquer variação positiva no Valor do Imóvel resultante das Reavaliações, a MRV poderá, proporcionalmente até o valor da variação positiva, solicitar ao Agente Fiduciário para que este inicie, em até 5 (cinco) dias úteis, o procedimento de extinção proporcional da Alienação Fiduciária, observado o disposto na Escritura, desde que: (i) o Agente Fiduciário seja comunicado da intenção da MRV com 5 (cinco) dias úteis de antecedência, com a declaração de haver cumprido todos os requisitos desta cláusula ("Comunicação"); (ii) inexista, desde a data da Comunicação até a data da efetiva extinção proporcional da alienação fiduciária, qualquer Inadimplemento; e (iii) seja mantida a Razão Mínima de Garantia.

**3.4. Utilização do Imóvel.** Fica assegurada à MRV, enquanto adimplente com relação às Obrigações e a este Contrato, a livre utilização, por sua conta e risco, do Imóvel, sendo certo que, após a data de celebração do presente instrumento:



*R*

*P*

*[Handwritten signature]*

- (i) a MRV assume a obrigação de guardar e bem conservar o Imóvel, mantendo-o em perfeita condição de uso, exceto o desgaste natural provocado por seu uso;
- (ii) a MRV poderá (1) fazer qualquer acréscimo ou benfeitoria, de qualquer tipo ou natureza, ao Imóvel, desde que todas as licenças substanciais (ambientais, administrativas e outras) ou autorizações sejam obtidas, e que qualquer aumento ou decréscimo na área construída seja devidamente registrado e, em qualquer caso, os acréscimos serão incorporados ao Imóvel e ao seu valor; e (2) incorporar, no Imóvel, unidades residenciais, desde que haja prévia anuência do Agente Fiduciário, conforme procedimento da cláusula 3.2 e subcláusulas, acima;
- (iii) incorporar-se-ão à garantia e à própria definição de Imóvel todas as benfeitorias, melhorias, construções, acessões e instalações civis que ao Imóvel se acrescentarem, não podendo a MRV, em caso do leilão extrajudicial abaixo descrito, invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto;
- (iv) a MRV é responsável por manter, conservar e guardar o Imóvel, bem como pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outros tributos, contribuições ou encargos que incidem ou venham sobre ele incidir ou que sejam inerentes à garantia;
- (v) a MRV é civilmente responsável pela correta utilização do Imóvel perante terceiros e perante o poder público, devendo indenizar qualquer prejuízo ou dano, material ou pessoal, a que der causa;
- (vi) somente poderá a MRV locar ou dar em comodato o Imóvel se obtiver a prévia e expressa anuência dos Debenturistas, por meio do Agente Fiduciário, nesse sentido;
- (vii) observado o disposto no item "ii", acima, à MRV é vedado (1) realizar qualquer conduta, comissiva ou omissiva, que possa, segundo critérios razoáveis, depreciar, pôr em risco ou de qualquer forma prejudicar o





valor do Imóvel, (2) usar e gozar do Imóvel com finalidades distintas daquelas usualmente praticadas, bem como modificar a destinação econômica principal do Imóvel, (3) constituir sobre ele quaisquer Ônus (exceto a presente alienação fiduciária), nem compromissá-lo à venda, outorgar opção, preferência ou prioridade, ou (4) iniciar qualquer ato de Oneração ou alienação, onerosa ou gratuita, do Imóvel;

(viii) os Debenturistas não poderão constituir Ônus sobre o Imóvel, que, por tal razão, não é empenhável ou onerável.

**3.5. Vigência.** A garantia fiduciária aqui constituída vigorará até o cumprimento integral das Obrigações.

**3.6. Amortização.** A cada Amortização (conforme definido na Escritura) de Debêntures, a MRV poderá, proporcionalmente até o valor amortizado, solicitar ao Agente Fiduciário para que este inicie, em até 5 (cinco) dias úteis, o procedimento de extinção da alienação fiduciária aqui prevista sobre o Imóvel ou, conforme o caso, Bens Substitutos, desde que: (i) o Agente Fiduciário seja comunicado da intenção da MRV com 5 (cinco) dias úteis de antecedência, com a declaração de haver cumprido todos os requisitos desta cláusula ("Comunicação de Desoneração"); (ii) inexistir, desde a data da Comunicação de Desoneração até a data da efetiva extinção da alienação fiduciária, qualquer Obrigação exigível, vencida e não-paga; e (iii) seja mantida a Razão Mínima de Garantia

**3.7. Propriedade e posse.** Por força deste instrumento, a MRV aliena aos Debenturistas, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do Imóvel, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obrigando-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção de direito, na forma da lei.

**3.7.1.** Mediante o registro do instrumento de alienação fiduciária ora celebrado à margem da matrícula do Imóvel perante o cartório de registro de imóveis competente, estará constituída a propriedade fiduciária do Imóvel em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, efetivando-se, assim, na forma do item 4.3, o desdobramento da posse do Imóvel objeto da presente garantia fiduciária.

**3.7.2.** A propriedade fiduciária ora instituída somente será resolvida após o pleno e integral cumprimento de todas as Obrigações, com o que retornará à MRV a plena propriedade do Imóvel.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Large handwritten signature]*

#### 4. Expropriação

4.1. Caso o Imóvel objeto deste contrato seja expropriado, a MRV ficará obrigada a proceder a sua substituição, nos moldes da cláusula 3.2 supra.

#### 5. Leilão Extrajudicial

5.1. Leilão. O Imóvel cuja propriedade, deixando de ser resolúvel, tiver se consolidado em nome dos Debenturistas, por força do inadimplemento de qualquer das Obrigações, em especial nas hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures previstas na Escritura ("Inadimplemento"), deverá ser alienado a terceiros pelos Debenturistas, por meio do Agente Fiduciário, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514, de 1997, conforme descrito a seguir:

- (i) para fins de consolidação da propriedade em favor dos Debenturistas, a MRV, por seu representante legal ou por procurador regularmente constituído, será intimada, a requerimento do Agente Fiduciário, pelo oficial do competente registro de imóveis ("Oficial"), a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, o pagamento de qualquer montante devido e exigível no âmbito das Obrigações, observado que:
  - (a) no requerimento ao Oficial, o Agente Fiduciário indicará o valor devido, exigível e não-pago no âmbito das Obrigações, bem como o valor das parcelas vincendas até a data de pagamento;
  - (b) a intimação será entregue pessoalmente aos representantes legais devidamente nomeados da MRV;
  - (c) se o inadimplemento for sanado mediante o pagamento integral do valor devido à ordem dos Debenturistas ou da pessoa expressamente indicada pelo Agente Fiduciário no requerimento para entrega de notificação, os Debenturistas serão proibidos de considerar o Imóvel em questão de sua plena propriedade e, neste caso, dentro do período de 3 (três) dias subsequentes, o Oficial entregará ao Agente Fiduciário os valores recebidos da MRV, sendo que o reembolso referente às despesas com cobrança e entrega de notificação será feito diretamente pela MRV ao Oficial;



A

P

- (ii) decorrido o prazo de 15 (quinze) dias de que trata a alínea "i" anterior sem a purgação da mora, o Oficial, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do Imóvel, da consolidação da sua propriedade em nome dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, à vista da prova do pagamento, por este, do imposto de transmissão *inter vivos*;
- (iii) as alienações far-se-ão sempre por leilão público, extrajudicialmente;
- (iv) o primeiro leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação das plenas propriedades, não mais resolúveis, em nome dos Debenturistas, devendo o Imóvel ser ofertado pelo seu respectivo valor atribuído para esse fim, conforme estabelecido no Anexo 1.2. a este instrumento, observado do disposto no item 5.2.(i) abaixo;
- (v) o segundo leilão público, se necessário, será realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão público, e será aceito o maior lance oferecido para o Imóvel, desde que tais lances sejam por valor igual ou superior ao valor atribuído ao Imóvel, conforme estabelecido no Anexo 1.2. a este instrumento, observado do disposto no item 5.2.(i) abaixo, acrescidos das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, se houver;
- (vi) o leilão público (primeiro e segundo) será anunciado mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com antecedência de pelo menos 10 (dez) dias da data designada para o leilão, em jornal de grande circulação na situação do Imóvel, sendo a última publicação no dia da realização do leilão, comprometendo-se o Agente Fiduciário a, antes da publicação de qualquer notificação sobre o leilão, enviar à MRV, no endereço especificado neste Contrato, uma notificação por escrito a respeito do referido leilão; e
- (vii) os Debenturistas, já como proprietários plenos do Imóvel, e não mais a título resolúvel, transmitirão, por meio do Agente Fiduciário, ao licitante vencedor, o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do referido Imóvel.



**5.2. Valor do Imóvel.** Para fins do leilão extrajudicial, as Partes concordam que:

- (i) observado o disposto nos subitens abaixo, o valor total do Imóvel é aquele indicado no Anexo 1.2. ao presente instrumento, conforme vigente à época;
- (ii) o Valor do Imóvel será corrigido monetariamente ano a ano ou em períodos de tempo mais curtos, se permitido por lei, com base na variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) emitido pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), ou de qualquer outro índice legal que possa vir a substituí-lo caso ele seja extinto ou não publicado, acumulado até o dia anterior à data prevista na notificação de convocação para o primeiro leilão, observado que a disposição desta alínea "ii" não deve prejudicar a constante atualização das Obrigações, de acordo com os termos e condições fixados na Escritura; e
- (iii) para efeito de estabelecimento do valor da dívida, como referencial para o segundo leilão, deverão ser considerados:
  - (a) o saldo devedor das Obrigações; e
  - (b) os tributos, as despesas (inclusive as de publicação dos anúncios dos leilões) e os emolumentos de transmissão que eventualmente tenham sido pagos pelos Debenturistas, em decorrência da consolidação da plena propriedade, resultante do inadimplemento.

**5.3. Segundo Leilão.** Caso a soma de cada um dos maiores lances oferecidos no primeiro leilão, para o Imóvel, seja inferior ao Valor do Imóvel, será realizado um segundo leilão, como adiante estipulado:

- (i) será aceito o maior lance oferecido para o Imóvel, desde que igual ou superior ao valor previsto no Anexo 1.2. ao presente instrumento, observado o disposto no item 5.2.(i) e subitens acima, acrescido dos encargos legais, inclusive tributos e das despesas, as quais englobam a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do leilão público, nestas compreendidas as relativas ao anúncio e à comissão do leiloeiro;



- (ii) poderá ser recusado o maior lance oferecido para o Imóvel, desde que inferior ao valor do Imóvel previsto no Anexo 1.2. ao presente instrumento, observado o disposto no item 5.2.(i) e subitens acima, caso em que a dívida da MRV perante os Debenturistas será considerada proporcionalmente extinta e exonerará parcialmente a MRV da obrigação de restituição aos Debenturistas de qualquer quantia a que título for; e
- (iii) extinta a dívida, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data da realização do segundo leilão, o Agente Fiduciário disponibilizará à MRV, em nome dos Debenturistas, o termo de extinção da obrigação.

**5.4. Extinção Parcial das Obrigações.** Uma vez aceito, pelo Agente Fiduciário, em nome dos Debenturistas, o lance dado para o Imóvel ou para os demais Bens em Garantia, em um dos leilões e efetivamente recebido os respectivos valores pelos Debenturistas, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis, as Obrigações somente extinguir-se-ão até o limite do valor efetivamente recebido, aplicando-se o produto do leilão no pagamento ou reembolso, aos Debenturistas, de valores devidos, nesta ordem: (i) encargos moratórios, tributos (inclusive o imposto de transmissão *inter vivos* por força da consolidação da propriedade), contribuições condominiais imputáveis ao Imóvel, se aplicável, além das despesas de cobrança e de intimação; (ii) qualquer despesa para a consolidação da propriedade em nome dos Debenturistas, inclusive emolumentos e as de publicação dos anúncios dos leilões; (iii) a Remuneração (conforme definido na Escritura) das Debêntures; e (iv) o Valor Nominal (conforme definido na Escritura), permanecendo a MRV obrigada pelo saldo que eventualmente remanescer em relação às Obrigações.

**5.5. Excesso.** Se, no primeiro ou segundo leilão, sobejar importância a ser restituída à MRV, o Agente Fiduciário, em nome dos Debenturistas, colocará, em 5 (cinco) dias, a diferença à disposição da MRV, considerado nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente da MRV.

**5.6. Contas.** O Agente Fiduciário manterá, em seu escritório, à disposição da MRV, a correspondente prestação de contas relacionada à venda do Imóvel, pelo período de 12 (doze) meses, contados da data da realização do respectivo leilão (primeiro ou segundo).



**5.7. Despesas com o Imóvel.** A MRV responde pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros tributos ou encargos que recaiam ou venham a recair sobre o Imóvel, cuja posse tenha sido transferida aos Debenturistas, por meio do Agente Fiduciário, até a data de sua efetiva imissão na posse, observada o item 3.4. supra.

## **6. Disposições Gerais**

**6.1. Tolerância.** A tolerância por qualquer das Partes, quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, ainda que ocorra repetidas vezes, consecutivas ou alternadamente, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas, não implicando precedentes, novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor.

**6.2. Cessão do Crédito Fiduciário.** O Agente Fiduciário poderá, em nome dos Debenturistas, ceder total ou parcialmente o crédito objeto da alienação fiduciária contratada neste instrumento, desde que com a anuência expressa e prévia da MRV, sendo certo que a cessão do crédito implicará a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia.

**6.3. Cessão de Direitos da MRV.** A MRV, desde que com a anuência expressa e prévia do Agente Fiduciário, poderá transmitir os direitos aquisitivos de que é titular sobre o Imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

## **7. Insolvência da MRV**

**7.1. Restituição.** Na hipótese de pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da MRV, de suas controladas, fica assegurada ao Agente Fiduciário a restituição, em nome dos Debenturistas, do Imóvel alienado fiduciariamente, na forma da legislação pertinente.



## 8. Registro, Retificações e Aditamentos

**8.1. Efeitos.** O presente instrumento possui efeitos de escritura pública, conforme previsto no art. 38 da Lei 9.514, de 1997, ficando, portanto, o Oficial autorizado a promover todos os registros, averbações e demais atos necessários à alienação fiduciária e à regularização do presente, obrigando-se as Partes a: (i) assinar todos os documentos, inclusive instrumentos de retificação e ratificação ou aditamento, caso isto se faça necessário para atender exigência formulada pelo cartório de registro de imóveis, como condição para efetivar o registro deste instrumento; e (ii) apresentar todos os documentos e informações exigidas, além de tomar prontamente todas as providências que se fizerem necessárias à viabilização desse registro.

**8.1.1.** Caso, não obstante a autorização do art. 38 da Lei 9.514, de 1997, o Oficial exija escritura pública para fins de constituição da alienação fiduciária aqui prevista, as Partes cumprirão, no menor prazo possível, a referida exigência, ficando acordado, desde já, que a MRV arcará com os custos da escritura pública.

## 9. Comunicações, Avisos e Notificações

**9.1. Forma.** A menos que de outra forma disposto neste instrumento, todas as notificações, consentimentos, solicitações e outras formas de comunicação relativas a este instrumento deverão ser feitas por escrito, devendo ser remetidas ou entregues por carta registrada ou com aviso de recebimento, por fax, ou por serviço de *courier* expresso de renome nacional, como determinado abaixo:

Se para a MRV:

Se para Debenturistas ou o Agente Fiduciário:

**MRV Engenharia e Participações S.A.**  
Avenida Raja Gabaglia, 2720, Estoril  
Belo Horizonte, MG  
Sr. Leonardo Corrêa  
Telefone: (55 31) 3348-7106  
Fax: (55 31) 3348-7155

**Planner Trustee DTVM Ltda.**  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900 – 10º  
andar, São Paulo - SP CEP 04538-132  
Sra. Viviane Rodrigues  
Telefone: (11) 2172-2628  
Fax: (11) 3078-7264  
fiduciario@plannercorretora.com.br



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**9.2.** Notificações remetidas nos termos do item 9.1 acima serão tidas como entregues: (i) no momento de sua entrega, se entregues pessoalmente; (ii) no momento em que forem recebidas, se postadas, conforme especificado no recibo de devolução, nos casos de carta registrada ou com aviso de recebimento; (iii) 2 (dois) dias úteis após a devida entrega pelo serviço de *courier*, se remetidas por serviço de *courier* expresso; e (iv) se por fax, no momento da confirmação da transmissão emitida pela respectiva máquina de fax.

**9.3.** Qualquer das Partes poderá alterar o endereço para o qual as notificações devem ser remetidas por meio de notificação por escrito à outra parte em conformidade com o item 9.1 acima, sendo certo, contudo, que em relação a essa disposição, a notificação só será tida como entregue quando seu recebimento for acusado pela outra parte.

## 10. Foro

**10.1.** As Partes elegem o foro de São Paulo para resolver qualquer questão decorrente deste instrumento, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, independentemente do domicílio e residência, atuais ou futuros, dos contratantes.

São Paulo, 23 de abril de 2009.

**MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

**PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.,**  
representante da comunhão de  
debenturistas da 2ª emissão da MRV  
Engenharia e Participações S.A.

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

## Testemunhas:

Nome:  
RG:

Nome:  
RG:

