

Handwritten signatures and initials, including a large 'Z' and 'K' at the top, and 'Am' and 'o' below them.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA SEGUNDA EMISSÃO DE
DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA,
DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA EM LOTE
ÚNICO E INDIVISÍVEL, DA TRISUL S.A.**

Pelo presente instrumento, de um lado

TRISUL S.A., companhia aberta com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 37, 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.811.643/0001-27, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Companhia" ou "Emissora");

e, de outro lado,

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 500, bloco 13, grupo 205, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, representando o debenturista subscritor e adquirente da debênture objeto da presente emissão ("Debenturista"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante simplesmente denominada Agente Fiduciário ("Agente Fiduciário");

vêm por meio desta firmar o presente Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de Debênture Simples, Não Conversível em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Distribuição Pública em Lote Único e Indivisível, da Trisul S.A. ("Escritura"), mediante as seguintes cláusulas e condições.

**CLÁUSULA I
AUTORIZAÇÃO**

A presente Escritura é firmada com base nas deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração, da Emissora, realizada em 7 de dezembro de 2009 ("RCA"), nos termos do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

ÍNDICE

CLÁUSULA I – AUTORIZAÇÃO	2
CLÁUSULA II – REQUISITOS	3
CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	4
CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DA DEBÊNTURE.....	6
CLÁUSULA V – ADITAMENTOS À PRESENTE ESCRITURA	14
CLÁUSULA VI – RESGATE ANTECIPADO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA.....	15
CLÁUSULA VII – VENCIMENTO ANTECIPADO	15
CLÁUSULA VIII – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	18
CLÁUSULA IX – AGENTE FIDUCIÁRIO	23
CLÁUSULA X – ASSEMBLÉIA GERAL DE DEBENTURISTAS	32
CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA	33
CLÁUSULA XII – DISPOSIÇÕES GERAIS	37

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a circled 'P', a stylized 'S', and other illegible marks.

CLÁUSULA II

REQUISITOS

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

2.1. Dispensa de Registro na Comissão de Valores Mobiliários

A Emissão será objeto de dispensa automática de registro na CVM, nos termos do artigo 5º, II, da Instrução CVM nº 400/03, por se tratar de lote único e indivisível de valores mobiliários.

2.2. Arquivamento na Junta Comercial do Estado de São Paulo e Publicação da Ata da RCA

A ata da RCA será arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) e será publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal O Estado de São Paulo, nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

2.3. Inscrição da Escritura na Junta Comercial do Estado de São Paulo

Esta Escritura será arquivada na JUCESP, conforme disposto no inciso II do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações.

2.4. Registro para Colocação e Negociação

2.4.1. A Debênture será registrada para distribuição no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Títulos (“SDT”), administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos (“CETIP”), sendo a Debênture liquidada e custodiada na CETIP.

2.4.2. A Debênture será registrada para custódia no mercado secundário através do Módulo Nacional de Debêntures (“SND”), administrado e operacionalizado pela CETIP, não sendo admitida sua negociação no mercado secundário.

2.4.3. A Debênture objeto desta Emissão não será submetida à avaliação (*rating*) por Agência de Classificação de Risco.

CLÁUSULA III

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

De acordo com o seu Estatuto Social, a Emissora tem por objeto social a atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; bem como a participação em outras sociedades, empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

3.2. Número da Emissão

A presente Escritura contempla a Segunda Emissão Pública de Debênture da Emissora.

3.3. Valor Total da Emissão

O valor total da Emissão é de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão.

3.4. Número de Séries

A Emissão será realizada em Série Única em Lote Único e Indivisível.

3.5. Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos pela Emissora, por meio da subscrição da Debênture, serão destinados à recomposição do caixa e para o capital de giro da Emissora.

3.6. Colocação e Procedimento de Distribuição

3.6.1. A Debênture será objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme de subscrição, com intermediação do Banco Bradesco BBI S.A., por meio do SDT, nos termos

do "Instrumento Particular de Contrato de Coordenação e Colocação de Debênture Simples, Não Conversível em Ações, em Série Única, em Lote Único e Indivisível, da Espécie Quirografária, para Distribuição Pública da Trisul S.A."

3.6.2. A colocação da Debênture somente terá início após: (i) a dispensa automática de registro da Emissão pela CVM e (ii) o registro da Debênture na CETIP. A colocação da Debênture deverá ser efetuada em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data da dispensa automática de registro da Emissão pela CVM. O prazo de subscrição da Debênture, em regime de garantia firme de distribuição, será de até 5 (cinco) dias úteis contados da data da dispensa automática de registro da Emissão pela CVM.

3.7. Negociação

3.7.1 A Debênture será registrada para custódia no mercado secundário através do SND, não sendo admitida sua negociação no mercado secundário. O posterior registro para negociação da Debênture em bolsa ou mercado de balcão organizado sujeitar-se-á necessariamente ao registro prévio na CVM, conforme disposto no artigo 2º, parágrafo 2º da Instrução CVM 400/03.

3.7.2. A Debênture poderá, entretanto, ser negociada privadamente, a qualquer tempo, entre as instituições pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Debenturista.

3.8. Limite da Emissão

A Debênture será da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações. Tendo em vista que, na data da assinatura da presente Escritura, o capital social da Companhia é de R\$ 426.520.000,00 (quatrocentos e vinte e seis milhões e quinhentos e vinte mil reais) e que o saldo da Primeira Emissão, em 30 de setembro de 2009, é de R\$ 202.907.000,00 (duzentos e dois milhões, novecentos e sete mil reais), o limite de emissão previsto no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações foi atendido.

3.9. Banco Mandatário e Instituição Depositária

O banco mandatário e a instituição depositária da Emissão será o Banco Bradesco S.A. ("Banco Mandatário" e "Instituição Depositária").

CLAUSULA 15
CARACTERÍSTICAS DA DEBÊNTURE

4.1. Características Básicas

4.1.1. **Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos, a data de Emissão da Debênture será o dia 20 de dezembro de 2009 ("Data de Emissão").

4.1.2. **Conversibilidade:** A Debênture é simples e não-conversível em ações.

4.1.3. **Espécie:** A Debênture é da espécie quirografária.

4.1.4. **Forma:** A Debênture é da forma nominativa e escritural, sem emissão de cautela ou certificado.

4.1.5. **Prazo e Data de Vencimento:** A Debênture terá prazo de 36 meses, a contar da Data de Emissão, vencendo-se portanto em 20 de dezembro de 2012 ("Data de Vencimento"). Na ocasião do vencimento, a Emissora se obriga a proceder ao pagamento da Debênture pelo saldo de seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada na forma prevista nesta Escritura.

4.1.6. **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário da Debênture será de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.1.7. **Quantidade de Debênture Emitida:** Será emitida 01 (uma) Debênture, em série única, em lote único e indivisível, perfazendo o valor total de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

4.2. Remuneração

4.2.1. A Debênture renderá juros correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de um *spread* de 2.50% (dois e meio por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidentes sobre o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, a partir da data da efetiva subscrição e integralização da Debênture até a última data de

pagamento da Remuneração, coincidindo com a Data de Vencimento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização ("Remuneração"). com periodicidade de pagamento conforme definido no item 4.4.

4.2.1.1 Define-se Período de Capitalização como sendo o intervalo de tempo que se inicia na data da subscrição e integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data prevista para o pagamento dos juros imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento de juros correspondente ao período em questão, exclusive ("Período de Capitalização"). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento. Os juros correspondentes aos Períodos de Capitalização serão devidos mensalmente, a partir da Data de Emissão, sendo a última data de pagamento de Remuneração, a Data de Vencimento ("Datas de Pagamento da Remuneração").

4.2.1.2 As taxas médias diárias são acumuladas de forma exponencial utilizando-se o critério *pro rata temporis*, até a data do efetivo pagamento dos juros, de forma a cobrir todo o Período de Capitalização.

4.2.1.3 O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

J = valor da Remuneração devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal da Debênture, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = (FatorDI \times FatorSpread)$$

Onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI com uso de percentual aplicado, da data de início de capitalização, inclusive, até a data de cálculo exclusiva, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{nDI} [1 + TDI_k]$$

Onde:

nDI = número total de Taxas DI, sendo "nDI" um número inteiro;

TDI_k = Taxa DI, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{dk}{252}} - 1, \text{ onde: } k = 1, 2, \dots, n$$

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

dk = número de dia(s) útil(cis) correspondentes ao prazo de validade da taxa DI, sendo "dk" um número inteiro (a taxa DI é válida por um dia útil);

Fator Spread = corresponde ao spread de juros fixos, calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$\text{Fator Spread} = \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{N}} \right]$$

Onde:

spread = sobretaxa correspondente a 2,5000;

N = número de dias representativo do spread, sendo calculado baseado em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;

n = o número de dias úteis entre a data do último evento e a data atual, sendo "n" um número inteiro;

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

Observações:

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.

Se os fatores diários estiveram acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais com arredondamento.

4.2.1.4 No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida, acrescida do *spread*, até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades tanto por parte da Emissora, quanto pelo Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

4.2.1.5 **Ausência de Divulgação.** Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência de Taxa DI") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembléia de Debenturistas (na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e na Escritura), para definir, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado ("Taxa Substitutiva"). A Assembléia de Debenturistas será realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados do último dia do Período de Ausência da Taxa DI ou da data de extinção ou inaplicabilidade por imposição legal da Taxa DI, o que ocorrer primeiro. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida.

4.2.1.6 Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembléia de Debenturistas, a referida Assembléia de Debenturistas não será mais realizada, e a Taxa DI,

a partir de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios da Debênture, permanecendo a última Taxa DI conhecida anterior a ser utilizada até esta data.

4.2.1.7 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e o Debenturista, a Emissora optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a Emissora a comunicar por escrito ao Agente Fiduciário, no prazo de 10 (dez) dias corridos e contados a partir da data da realização da respectiva Assembléia de Debenturistas, qual a alternativa escolhida:

- (a) a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar antecipadamente a Debênture, no prazo de 30 (trinta) dias corridos e contados da data da realização da respectiva Assembléia de Debenturistas, pelo seu Valor Nominal Unitário não amortizado nos termos desta Escritura, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e conseqüente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração aplicável à Debênture a ser resgatada e, conseqüentemente, cancelada, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida; ou
- (b) a Emissora deverá amortizar integralmente a Debênture em Circulação, em cronograma a ser estipulado pela Emissora, o qual não excederá o prazo de vencimento e as amortizações originalmente programadas da Debênture. Durante o prazo de amortização da Debênture pela Emissora, a periodicidade do pagamento da Remuneração continuará sendo aquela estabelecida na Cláusula 4.4 a seguir, observado que, até a amortização integral da Debênture será utilizada uma Taxa Substitutiva definida pelo Debenturista. Caso a respectiva taxa de Remuneração seja referenciada em prazo diferente de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, essa taxa deverá ser ajustada de modo a refletir a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias.

4.3. Carência e Amortização Programada

A Debênture terá 19 (dezenove) meses de carência para amortização do Valor Nominal Unitário, a contar da Data de Emissão. O Valor Nominal Unitário da Debênture será amortizado em 18 (dezoito) parcelas mensais, nas datas e valores estabelecidos na tabela abaixo: