

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE
QUIROGRAFÁRIA, DA CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A.
EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

Pelo presente instrumento, de um lado:

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, companhia aberta com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.455, 5º andar, conjunto 71, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 08.801.621/0001-86, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Companhia", "CCP" ou "Emissora");

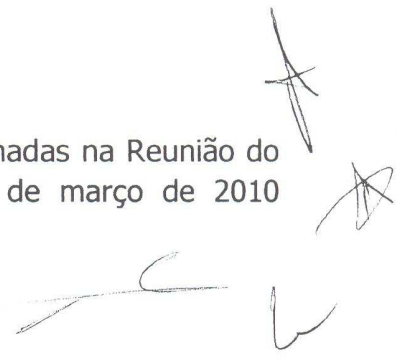
e, de outro lado:

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 717, 6º e 10º andares, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 50.657.675/0001-86, na qualidade de agente fiduciário da presente emissão e nela interveniente, representando a comunhão dos titulares das debêntures da 1ª emissão de debêntures da Emissora ("Debenturistas"), neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Agente Fiduciário", sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados em conjunto como "Partes" e individual e indistintamente como "Parte");

Vêm, por meio deste, firmar o presente Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("Escritura"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA I - AUTORIZAÇÃO

A presente emissão é firmada com base nas deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 10 de março de 2010



("RCA"), nos termos do Artigo 59, § 1º, da Lei nº 6.404/76, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

CLÁUSULA II – REQUISITOS

2.1. Dispensa de Registro na Comissão de Valores Mobiliários

2.1.1. A distribuição pública das Debêntures da presente Emissão será realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM nº 476") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição pública perante a CVM, de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 ("Oferta Restrita"). Não obstante, o Banco Bradesco BBI S.A., na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta Restrita ("Bradesco BBI" ou "Coordenador Líder"), enviará à CVM comunicação de encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476, conforme modelo constante do seu anexo I.

2.1.2. A Emissão não será registrada na Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA por se tratar de oferta pública com esforços restritos de colocação.

2.2. Arquivamento na Junta Comercial do Estado de São Paulo e Publicação dos Atos Societários

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

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

A presente Escritura e eventuais aditamentos serão registrados na JUCESP, nos termos do artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações.

2.4. Registro da Garantia Adicional

O contrato de garantia a que se refere a Cláusula 4.11 abaixo, por meio do qual será constituída a Garantia Adicional, conforme abaixo definida, deverá ser registrado pela Emissora junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, indicados no referido contrato.

2.5. Registro para Distribuição e Negociação

2.5.1. As Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário por meio do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos ("SDT") e do SND – Módulo Nacional de Debêntures ("SND"), respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("CETIP"), sendo a negociação liquidada e as Debêntures custodiadas na CETIP.

2.5.2. Não obstante o descrito na Cláusula 2.5.1. acima, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 476/09 ("Investidores Qualificados"), depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Investidor Qualificado, conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09.

CLÁUSULA III - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

De acordo com o Estatuto Social da Emissora, a Companhia tem por objeto social a incorporação, a compra e a venda de imóveis comerciais e industriais (inclusive híbridos), prontos ou a construir, de terrenos e frações ideais e/ou a participação em ativos imobiliários, a locação e administração de bens imóveis, a construção de imóveis e a prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário.

3.2. Número da Emissão

A presente Escritura contempla a 1ª (primeira) emissão de Debêntures da Emissora.

3.3. Valor Total da Emissão

O valor total da Emissão é de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido a seguir).

3.4. Número de Séries

A Emissão será realizada em série única.

3.5. Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos pela Emissora por meio da integralização das Debêntures serão destinados para reforço do capital de giro, alongamento do perfil da dívida da Emissora e investimento em novos projetos.

3.6. Limite da Emissão

O valor total da Emissão, conforme disposto na Cláusula 3.3 acima, atende aos limites previstos no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações, uma vez que (i) o capital social da Emissora, na data de assinatura desta Escritura, é de R\$ 330.695.395,89 (trezentos e trinta milhões, seiscentos e noventa e cinco mil, trezentos e noventa e cinco reais e oitenta e nove centavos), e (ii) o valor total da Emissão é de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

3.7. Banco Mandatário

O banco mandatário da Emissão é o Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12 ("Banco Mandatário").

3.8. Colocação e Plano de Distribuição

3.8.1. As Debêntures serão objeto de Oferta Restrita destinada exclusivamente a Investidores Qualificados. A Oferta Restrita será realizada com a intermediação do Bradesco BBI, sob regime de garantia firme de colocação para a totalidade das Debêntures, observados os termos e condições definidos no "Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, sob Regime de Garantia Firme, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária da 1ª Emissão da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações", a ser celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição").

3.8.2. O plano de distribuição seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM nº 476 ("Plano de Distribuição"). Para tanto, o Coordenador Líder poderá acessar no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados, sendo possível a subscrição ou aquisição das Debêntures por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados.

3.8.3. O público alvo da Oferta Restrita serão Investidores Qualificados.

3.8.3.1 O montante total da Emissão e da Oferta Restrita não poderá ser aumentado em nenhuma hipótese.

3.8.4. A colocação das Debêntures será realizada de acordo com os procedimentos do SDT, administrado e operacionalizado pela CETIP, e com o plano de distribuição descrito nesta Cláusula 3.8.

3.8.5. No ato de subscrição e integralização das Debêntures, cada Investidor Qualificado assinará declaração atestando, dentre outras coisas, estar ciente de que: (i) a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM; e (ii) as Debêntures estão sujeitas a restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável e nesta Escritura, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa a todos os seus termos e condições.

3.8.6. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores Qualificados interessados em adquirir Debêntures no âmbito da Oferta Restrita, bem como não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos, independentemente de ordem cronológica, sendo que o Coordenador Líder organizará a colocação das Debêntures perante os Investidores Qualificados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, assegurando (i) que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo e (ii) a adequação do investimento nas Debêntures ao perfil de risco dos investidores.

3.8.7. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez para as Debêntures. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Debêntures no mercado secundário.

CLÁUSULA IV - CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Características Básicas

4.1.1. **Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos, a data de Emissão das Debêntures será o dia 10 de março de 2010 ("Data de Emissão").

4.1.2. **Conversibilidade:** As Debêntures são simples, não-conversíveis em ações.

4.1.3. **Espécie:** As Debêntures são da espécie quirografária.

4.1.4. **Forma:** As Debêntures são da forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados.

4.1.5. **Comprovação de Titularidade:** Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Banco Mandatário. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade, para as Debêntures custodiadas no SND – Módulo Nacional de Debêntures, extrato em nome do titular da Debênture, emitido pela CETIP.

4.1.6. **Data de Vencimento:** As Debêntures terão vencimento final em 15 de março de 2018 ("Data de Vencimento"). Por ocasião da Data de Vencimento, a Emissora se obriga a proceder ao pagamento, em moeda corrente, do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme definido a seguir, das Debêntures que ainda estiverem em circulação, acrescido da Remuneração, conforme definido a seguir.

4.1.7. **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.1.8. **Quantidade de Debêntures Emitidas:** Serão emitidas 300 (trezentas) Debêntures.

4.2. Amortização

4.2.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, após o período de Carência do Principal, conforme definido abaixo, em 72 (setenta e duas) parcelas mensais, iguais e consecutivas a partir de 15 de abril de 2012 (cada uma, uma "Data de Amortização"), sendo 71 (setenta e uma) parcelas na proporção de 1,3889% do Valor Nominal Unitário das Debêntures e a última

parcela, que será devida na Data de Vencimento, na proporção de 1,3881% do Valor Nominal Unitário das Debêntures, salvo possibilidade de Resgate Antecipado, conforme definido na cláusula 6.1.1 abaixo.

4.2.2. A amortização do principal está sujeita a um período de carência de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de subscrição e integralização das Debêntures ("Carência do Principal").


4.2.3. Não obstante o disposto na Cláusula 4.2.1 acima, a Emissora poderá realizar, a qualquer tempo, amortização extraordinária parcial do Valor Nominal Unitário das Debêntures ("Amortização Extraordinária").

4.2.4. A Amortização Extraordinária deverá ser precedida de notificação por escrito ao Agente Fiduciário ("Notificação da Amortização Extraordinária"), com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data da efetivação do pagamento da Amortização Extraordinária ("Data de Amortização Extraordinária") e limitada em 95% (noventa e cinco por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures. O Agente Fiduciário deverá comunicar a CETIP sobre a realização de Amortização Extraordinária com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência da Data de Amortização Extraordinária.

4.2.5. O valor da Amortização Extraordinária devido pela Emissora será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário ainda não amortizado acrescido da Remuneração devida e ainda não paga, calculada *pro rata temporis* a partir da data de subscrição e integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração anterior, conforme o caso, até a Data de Amortização Extraordinária, e demais encargos devidos e não pagos até a Data de Amortização Extraordinária ("Valor da Amortização Extraordinária"), acrescido de prêmio, conforme indicado no item 4.2.6.1 abaixo.

4.2.6. A Notificação da Amortização Extraordinária deverá conter: (i) a Data de Amortização Extraordinária; (ii) o percentual do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures ainda não amortizado, acrescido da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a Data de Amortização Extraordinária, acrescido de prêmio sobre o Valor da Amortização Extraordinária, conforme indicado no item 4.2.6.1 abaixo.

4.2.6.1. O prêmio será de:



- (i) 1,0% (um por cento) incidente sobre o Valor da Amortização Extraordinária, caso a Amortização Extraordinária ocorra até 10 de março de 2013, inclusive; e
- (ii) 0,5% (meio por cento) incidente sobre o Valor da Amortização Extraordinária, caso a Amortização Extraordinária ocorra a partir de 11 de março de 2013.

4.2.7. O pagamento da Amortização Extraordinária deverá ser realizado de acordo com os procedimentos previstos acima, na Data de Amortização Extraordinária, e deverá abranger todas as Debêntures em circulação, utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP para as Debêntures custodiadas no SND.

4.2.8. No caso de Amortização Extraordinária: (i) o percentual do Valor Nominal das Debêntures a ser amortizado será ajustado para refletir o pagamento do Valor da Amortização Extraordinária; e (ii) o Fluxo Mínimo Mensal de Garantia estipulado no item 4.11 abaixo deverá ser reduzido proporcionalmente à redução do Valor Nominal das Debêntures de acordo com os termos do Contrato de Garantia (conforme definido no item 4.11.).

4.3. Remuneração

4.3.1. A partir da data de subscrição e integralização, todas as Debêntures renderão juros a taxa correspondente a 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", apuradas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), expressas na forma percentual e calculadas diariamente, sob forma de capitalização composta, acrescida de um *spread* de 0,81% (oitenta e um centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ainda não amortizado nos termos desta Escritura, a partir da data de subscrição e integralização das Debêntures, ou da data de vencimento do Período de Capitalização (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, aplicando-se a fórmula descrita na Cláusula 4.3.2 abaixo ("Remuneração").

4.3.1.1. Define-se Período de Capitalização como sendo o intervalo de tempo que se inicia na data de subscrição e integralização das Debêntures e termina na data de incorporação, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou se inicia na data

prevista para o pagamento dos juros imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento de juros correspondente ao período em questão ("Período de Capitalização").

4.3.1.2. 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.

4.3.2. **Fórmula de Cálculo da Remuneração.** 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 não amortizado das Debêntures no início de cada Período de Capitalização, 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:

FatorDI produtório dos fatores das Taxas DI com uso de percentual aplicado da data de início do Período de Capitalização (inclusive) até a data de cálculo da Remuneração (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n número total de fatores da Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

k número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até n;

TDI_k fator da Taxa DI de ordem k, 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:

DI_k Taxa DI de ordem k divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

FatorSpread sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

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

onde:

spread 0,8100;

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

DP número de dias úteis entre data de subscrição e integralização das Debêntures, incorporação ou data de

pagamento da Remuneração imediatamente anterior e a data atual, sendo "DP" um número inteiro;

DT número de dias úteis entre a data do próximo evento e a data do evento anterior, sendo "DT" um número inteiro.

Observações:

- (1) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- (2) 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.
- (3) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (4) O fator resultante da expressão $(\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.
- (5) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

4.3.2.1. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI_k quando do pagamento da Remuneração, será utilizada, na apuração de TDI_k , em sua substituição, a última taxa DI_k divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades tanto por parte da Emissora, quanto pelos Debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI_k que seria aplicável.

4.3.2.2. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI_k por prazo superior a 10 (dez) dias úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI_k , o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia de Debenturistas (na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e nesta Escritura), para definir, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro de

remuneração a ser aplicado ("Taxa Substitutiva"). A Assembleia de Debenturistas será realizada no prazo máximo de 20 (vinte) 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. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, a última Taxa DI_k divulgada será utilizada na apuração do Fator DI, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os Debenturistas, caso tenha ocorrido pagamento de Remuneração até a data de deliberação da Taxa Substitutiva.

4.3.2.3. Caso a Taxa DI_k venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia de Debenturistas de que trata a Cláusula 4.3.2.2 acima, a referida Assembleia de Debenturistas não será mais realizada, e a Taxa DI_k, a partir da data de sua validade, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI_k nos termos desta Cláusula 4.3.2.3, a última Taxa DI_k divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura.

4.3.2.4. Caso, na Assembleia de Debenturistas de que trata a Cláusula 4.3.2.2 acima, não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva, 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 contados a partir da data da realização da respectiva Assembleia de Debenturistas, qual a alternativa escolhida:

- (a) a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia de Debenturistas, pelo seu Valor Nominal Unitário não amortizado nos termos desta Escritura, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso. Nesta alternativa, a Taxa DI_k a ser utilizada para a apuração de TDI_k no cálculo da Remuneração será a última Taxa DI_k disponível; ou
- (b) a Emissora deverá amortizar integralmente a totalidade das Debêntures em Circulação, em cronograma a ser estipulado pela Emissora, o qual não excederá a Data de Vencimento e as Datas de Amortização originalmente programadas das Debêntures. Durante o cronograma estipulado pela Emissora para a amortização das Debêntures e até a amortização integral das

Debêntures em Circulação, a periodicidade do pagamento da Remuneração continuará sendo aquela estabelecida na Cláusula 4.4 a seguir, sendo que será utilizada uma Taxa Substitutiva definida por Debenturistas representando, no mínimo: (i) 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, em Assembleia de Debenturistas realizada em primeira convocação; ou (ii) a maioria dos presentes à Assembleia de Debenturistas realizada em segunda convocação, e apresentada à Emissora na referida Assembleia de Debenturistas, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época. 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 úteis.

4.4. Periodicidade de Pagamento da Remuneração

4.4.1. Os valores relativos à Remuneração deverão ser pagos mensalmente, sempre no dia 15 (quinze) de cada mês (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração"), sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2012 e o último na Data de Vencimento, observado o disposto na Cláusula VII no caso de vencimento antecipado das Debêntures.

4.4.2. A Remuneração devida durante o período de carência, que tem início na data de subscrição e integralização das Debêntures e termina na data de incorporação, ou seja, 15 de março de 2012, será incorporada ao Valor Nominal Unitário das Debêntures.

4.5. Local de Pagamento

Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora através da CETIP, conforme as Debêntures estejam custodiadas junto à CETIP. As Debêntures que não estiverem custodiadas junto à CETIP terão os seus pagamentos realizados junto ao Banco Mandatário.

4.6. Prorrogação dos Prazos

Caso um determinado vencimento coincida com dia em que não exista expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, inclusive pelos Debenturistas no que se refere ao pagamento do preço de subscrição, até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, sem nenhum

acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados através da CETIP, hipótese em que a referida prorrogação de prazo somente ocorrerá caso a data de pagamento coincida com feriado nacional, sábado ou domingo.

4.7. Encargos Moratórios

Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os valores em atraso vencidos e não pagos ficarão sujeitos a (i) multa moratória convencional de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento), e (ii) juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês, ambos calculados sobre os valores em atraso, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.

4.8. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.7. acima, o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

4.9. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

4.9.1. Todas as Debêntures serão subscritas e integralizadas pelo Valor Nominal Unitário em uma única data.

4.9.2. As Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição.

4.10. Repactuação

As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

4.11. Garantia Adicional

As obrigações da Emissora decorrentes da presente Escritura serão garantidas nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos

Creditórios ("Contrato de Garantia"), a ser celebrado entre a Emissora, as subsidiárias da Emissora, CCP Propriedades Imobiliárias Ltda., Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda., Millenium de Investimentos Imobiliários Ltda., CCP Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda., Hatiha Comercial Imobiliária Ltda. e Arraial do Cabo Empreendimentos Imobiliários S.A. (em conjunto, "Subsidiárias Cedentes") e o Agente Fiduciário, tendo como objeto a cessão fiduciária dos direitos de crédito das Subsidiárias Cedentes provenientes de determinados contratos de locação de imóveis celebrados entre as Subsidiárias Cedentes e os locatários indicados no Contrato de Garantia ("Contratos de Locação"), em favor dos titulares das Debêntures, representados pelo Agente Fiduciário ("Garantia Adicional"), cujos pagamentos deverão ser centralizados em contas vinculadas mantidas junto ao Banco Bradesco S.A., devendo ser observado, nas referidas contas vinculadas, em conjunto, um fluxo mínimo mensal total de R\$6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais) referentes a valores mensais de pagamento de aluguel dos Contratos de Locação atualizados ("Fluxo Mínimo Mensal de Garantia").

4.12. Publicidade

Todos os atos, decisões relevantes e convocações a serem efetuados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Debenturistas, a critério razoável da Emissora em comum acordo com o Agente Fiduciário, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos, no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Valor Econômico, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores - Internet (www.ccpsa.com.br/ri).

4.13. Imunidade de Debenturistas

Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Mandatário e à Emissora, no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis de antecedência em relação à data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado de seu pagamento os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

CLÁUSULA V ADITAMENTOS À PRESENTE ESCRITURA

Quaisquer aditamentos a esta Escritura deverão ser arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP.

CLÁUSULA VI

RESGATE ANTECIPADO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA

6.1. Resgate Antecipado

6.1.1. A Emissora reserva-se o direito de, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, após deliberação em reunião de Conselho de Administração, promover o resgate antecipado da totalidade das Debêntures em Circulação, observado o disposto no artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações ("Resgate Antecipado").

6.1.2. O resgate antecipado resultante do direito previsto na Cláusula 6.1 acima somente poderá ocorrer mediante publicação de aviso aos Debenturistas, a ser amplamente divulgado nos termos da Cláusula 4.11 desta Escritura ("Comunicação de Resgate"), com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data da efetivação do resgate antecipado a ser implementado pela Emissora ("Data de Resgate Antecipado"). A Data de Resgate Antecipado deverá ser obrigatoriamente um dia útil, sendo que a CETIP deverá ser comunicada com 2 (dois) dias úteis de antecedência.

6.1.3. Na Comunicação de Resgate deverá constar: (i) a Data de Resgate Antecipado; (ii) que o resgate antecipado será total; (iii) a menção de que o valor a ser pago aos Debenturistas a título de resgate antecipado será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures ainda não amortizado acrescido da Remuneração devida e ainda não paga até a Data de Resgate Antecipado, calculada *pro rata temporis*, a partir da data de subscrição e integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, acrescido de prêmio, conforme indicado no item 6.1.3.1 abaixo, por cada Debênture ("Valor de Resgate"); e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do resgate antecipado.

6.1.3.1. O prêmio será de:

- (i) 1,0% (um por cento) incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures ainda não amortizado acrescido da Remuneração devida e ainda

não paga até a Data de Resgate Antecipado, caso o resgate ocorra até 10 de março de 2013, inclusive; e

- (ii) 0,5% (meio por cento) incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures ainda não amortizado acrescido da Remuneração devida e ainda não paga até a Data de Resgate Antecipado, caso o resgate ocorra a partir de 11 de março de 2013.

6.1.4. As Debêntures resgatadas pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser liquidadas e canceladas pela Emissora.

6.1.5. Não será admitido Resgate Antecipado parcial de Debêntures.

6.2. Aquisição Facultativa

A Emissora poderá, a qualquer tempo, observado o disposto no § 2º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, adquirir Debêntures em Circulação por preço não superior ao seu Valor Nominal Unitário não amortizado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva aquisição das Debêntures, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura. As Debêntures adquiridas pela Emissora, na forma desta Cláusula, poderão ser canceladas, permanecer em tesouraria ou ser novamente colocadas no mercado, sendo que as Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, se e quando colocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração das demais Debêntures então em circulação.

CLÁUSULA VII VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Observado o disposto nesta Cláusula VII, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações relativas às Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da data de subscrição e integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e demais encargos devidos nos termos desta Escritura, mediante entrega à Emissora de comunicação por escrito, na

ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos (cada um, um "Evento de Inadimplemento"):

- (a) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada nesta Escritura, em especial àquelas referentes ao pagamento do principal, juros e demais encargos pactuados nas Debêntures, não sanado em 4 (quatro) dias úteis contados da data de descumprimento;
- (b) descumprimento, pela Emissora ou por qualquer de suas controladas, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida nesta Escritura e/ou na legislação em vigor aplicável, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias da comunicação do referido descumprimento: (i) pela Emissora ao Agente Fiduciário, ou (ii) pelo Agente Fiduciário ou por qualquer terceiro 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;
- (c) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas que estejam diretamente relacionadas ao objeto da Garantia Adicional, exceto se a Emissora estiver adimplente com suas obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura ou se dentro do prazo de 15 (quinze) dias úteis 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;
- (d) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora nas Debêntures, no Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, sob Regime de Garantia Firme, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da 1ª Emissão da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações, a ser celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder e/ou no Contrato de Garantia;
- (e) pedido de recuperação judicial ou submissão, por 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;

- (f) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de auto-falência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Emissora por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores;
- (g) 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 estabelecidas nesta Escritura, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (h) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (i) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado 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), ou seu contra-valor em outras moedas, reajustado desde a Data de Emissão pelo Índice Geral de Preços ao Mercado, medido e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M"), no prazo estipulado para pagamento;
- (j) realização de redução de capital social da Emissora e/ou alteração do Estatuto Social da Emissora que implique em concessão de direito de retirada aos acionistas da Emissora em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Emissora previstas nesta Escritura;
- (k) 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 de Emissão pelo IGP-M, desde que venha a afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações pecuniárias da Emissora previstas nesta Escritura;
- (l) protesto legítimo 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, reajustado desde a Data de Emissão pelo IGP-M, salvo se, no prazo legal, 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;

- (m) se as obrigações de pagar da Emissora previstas nesta Escritura deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (n) 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 Assembleia de Debenturistas especialmente convocada para este fim;
- (o) (1) se houver a incorporação, cisão ou fusão da Emissora que acarrete em alteração do atual controle societário da Emissora, exceto se (i) tenha sido previamente aprovada pelos titulares de 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação que estiverem presentes em Assembleia de Debenturistas especialmente convocada para este fim ou (ii) for garantido o direito de resgate aos Debenturistas que o desejarem, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, sendo neste caso dispensada a aprovação em Assembleia de Debenturistas nos termos do referido dispositivo legal; e (2) se houver reorganização societária, venda ou alienação de participação societária da Emissora que acarrete em alteração do atual controle societário da Emissora, exceto (i) se tal alteração de controle resultar em (A) uma situação de controle compartilhado com participações distintas entre o atual acionista controlador da Emissora e um novo acionista ou (B) uma situação de controle pulverizado onde não exista um acionista controlador, ou (ii) em caso de sucessão do atual acionista controlador da Emissora;
- (p) caso a Garantia Adicional de que trata o item 4.11 (i) seja objeto de questionamento judicial pela Emissora ou por terceiros e não seja substituída pela Emissora e/ou pelas Subsidiárias Cedentes no prazo de até 90 (noventa) dias, desde que, durante o referido prazo, a Emissora cumpra com suas obrigações previstas nesta Escritura, (ii) não seja constituída no prazo de até 90 (noventa) dias, desde que, durante o referido prazo, a Emissora cumpra com suas obrigações previstas nesta Escritura, (iii) seja

anulada e não substituída pela Emissora e/ou pelas Subsidiárias Cedentes no prazo de até 90 (noventa) dias, desde que, durante o referido prazo, a Emissora cumpra com suas obrigações previstas nesta Escritura, ou (iv) de qualquer forma, deixe de existir ou seja rescindida e não seja substituída pela Emissora e/ou pelas Subsidiárias Cedentes no prazo de até 90 (noventa) dias, desde que, durante o referido prazo, a Emissora cumpra com suas obrigações previstas nesta Escritura; sendo certo que, para os fins do disposto nos itens (i), (iii) e (iv) acima, a substituição da Garantia Adicional poderá ser realizada mediante cessão fiduciária de (a) direitos de crédito provenientes de outros contratos de locação de imóveis celebrados entre a Emissora e/ou suas subsidiárias e os respectivos locatários e/ou (b) outros direitos creditórios de titularidade da Emissora e/ou suas subsidiárias, a serem definidos na época da complementação/substituição da Garantia Adicional;

- (q) caso a Emissora e/ou as Subsidiárias Cedentes não complementem e/ou substituam a Garantia Adicional de forma a observar o Fluxo Mínimo Mensal de Garantia, no prazo de até 90 (noventa) dias, desde que, durante o referido prazo, a Emissora cumpra com suas obrigações previstas nesta Escritura; sendo certo que a referida complementação/substituição da Garantia Adicional poderá ser realizada mediante cessão fiduciária de (a) direitos de crédito provenientes de outros contratos de locação de imóveis celebrados entre a Emissora e/ou suas subsidiárias e os respectivos locatários e/ou (b) outros direitos creditórios de titularidade da Emissora e/ou de suas subsidiárias, a serem definidos na época da complementação/substituição da Garantia Adicional.

7.1.1. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento indicados nas alíneas "b", "c", "d", "j", "k", "l", "m", "n", item (2) da alínea "o" e "q" da Cláusula 7.1 acima, sendo que, em relação ao item "q", desde que a Emissora não esteja inadimplente em relação às obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, o Agente Fiduciário deverá, em até 05 (cinco) dias úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar Assembleia de Debenturistas para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das Debêntures. A Assembleia de Debenturistas somente poderá determinar que o Agente Fiduciário não declare o vencimento antecipado das Debêntures por deliberação de titulares detentores de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação.

7.1.1.1. Caso, em sendo convocada a Assembleia de Debenturistas nos termos

da Cláusula 7.1.1 desta Escritura, esta não venha a se realizar, ou caso a Assembleia de Debenturistas se realize e não haja, respeitada a forma de convocação e o quorum estabelecidos nos itens 10.1 e 10.2 abaixo (i) deliberação na data originalmente estabelecida para sua realização, ou (ii) quorum, em qualquer caso decorrente de ato ou fato não imputável ao Agente Fiduciário, este deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento pela Emissora do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, e dos demais encargos devidos nos termos desta Escritura.

7.1.2. Na ocorrência do Evento de Inadimplemento indicado no item (1) da alínea "o" da Cláusula 7.1 acima, o Agente Fiduciário deverá, em até 05 (cinco) dias úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar Assembleia de Debenturistas para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das Debêntures. A Assembleia de Debenturistas somente poderá determinar que o Agente Fiduciário declare o vencimento antecipado das Debêntures por deliberação de titulares detentores de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, sendo que na hipótese de aprovação com base neste quorum mínimo, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, independentemente de notificação à Emissora e exigir o imediato pagamento do saldo do Valor Nominal não amortizado das Debêntures, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da data de subscrição e integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e dos demais encargos devidos nos termos desta Escritura.

7.1.3. Na hipótese de ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento indicados nas alíneas "a", "e", "f", "g", "h", "i" e "p" da Cláusula 7.1. acima, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, independentemente de qualquer consulta aos Debenturistas ou notificação à Emissora e exigir o imediato pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da data de subscrição e integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e dos demais encargos devidos nos termos desta Escritura.

7.1.4. Caso seja efetuado o pagamento relativo ao vencimento antecipado citado

nos itens acima, a CETIP deverá ser comunicada com 2 (dois) dias úteis de antecedência.

CLÁUSULA VIII
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

8.1. Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora obriga-se, ainda, a:

- (i) fornecer ao Agente Fiduciário:
 - (a) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social acompanhada do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, bem como declaração do Diretor de Relação com Investidores da Emissora atestando o cumprimento de todas as obrigações constantes na Escritura;
 - (b) cópia de suas Informações Trimestrais (ITRs) relativas ao respectivo trimestre social, acompanhadas de parecer dos auditores independentes, bem como declaração do Diretor de Relação com Investidores atestando o cumprimento de todas as obrigações constantes na Escritura;
 - (c) cópia das informações periódicas e eventuais exigidas pela Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, com a mesma periodicidade prevista para o envio de tais informações à CVM;
 - (d) em até 05 (cinco) dias após as respectivas publicações, os avisos aos Debenturistas, fatos relevantes, editais de convocação de assembleias e atas de assembleias que, de alguma forma, envolvam os interesses dos Debenturistas;
 - (e) em até 10 (dez) dias úteis contados do recebimento de solicitação, qualquer informação relevante para as Debêntures que lhe venha a ser solicitada, de maneira razoável, por escrito, pelo Agente Fiduciário, a fim de que este possa cumprir com suas obrigações nos termos desta Escritura e da Instrução CVM nº 28, de 23 de

 23



novembro de 1983 ("Instrução CVM nº 28");

- (f) em até 5 (cinco) dias úteis após o seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial recebida pela Emissora que possa resultar em um Evento de Inadimplemento; e
 - (g) em até 5 (cinco) dias úteis, informações sobre qualquer descumprimento não sanado de quaisquer cláusulas, termos ou condições desta Escritura e/ou do Contrato de Garantia;
 - (h) em até 10 (dez) dias úteis da respectiva solicitação, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser razoavelmente solicitada.
- (ii) preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com os termos da Lei das Sociedades por Ações e com a regulamentação da CVM;
 - (iii) 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, em especial pelo artigo 17 da Instrução CVM nº 476;
 - (iv) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer de auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, no prazo máximo de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
 - (v) manter os documentos mencionados no item (iv) acima em sua página na rede mundial de computadores por um prazo de 3 (três) anos;
 - (vi) convocar, nos termos da Cláusula X desta Escritura, Assembleia de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, caso o Agente Fiduciário não o faça;
 - (vii) cumprir com todas as determinações emanadas da CVM, incluindo a observância das disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM nº 358"), no tocante ao dever de

sigilo e vedações à negociação, com o envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhes forem solicitadas;

- (viii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM nº 358;
- (ix) submeter, na forma da lei, suas demonstrações financeiras a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- (x) manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM, nos termos das Instruções CVM aplicáveis, 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;
- (xi) manter sempre atualizados e em boa ordem os livros e registros societários, de modo que a permitir que o Agente Fiduciário (ou auditor independente por este contratado às expensas dos titulares de Debêntures) realize auditoria extraordinária na Emissora, sendo que a respectiva solicitação deverá ser acompanhada de relatório que fundamente a necessidade de sua realização;
- (xii) manter em adequado funcionamento um departamento para atender, de forma eficiente, os Debenturistas, podendo utilizar, para esse fim, a estrutura e os órgãos destinados ao atendimento de seus acionistas, ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
- (xiii) não realizar operações fora de seu objeto social;
- (xiv) não praticar qualquer ato em desacordo com o seu Estatuto Social, com esta Escritura, com o Contrato de Distribuição e com o Contrato de Garantia, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante os Debenturistas;
- (xv) manter válidas e regulares, durante o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em Circulação, as declarações e garantias prestadas nesta Escritura, no que for aplicável;

- (xvi) aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures estritamente conforme descrito na Cláusula 3.5 acima;
- (xvii) salvo nos casos em que, de boa fé, a Emissora esteja discutindo a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial, cumprir, em todos os aspectos relevantes, com todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;
- (xviii) efetuar o recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora;
- (xix) efetuar o pagamento de todas as despesas razoáveis comprovadas pelo Agente Fiduciário que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, inclusive, honorários advocatícios e outras despesas e custos razoáveis incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos Debenturistas, nos termos desta Escritura; e
- (xx) informar à CETIP o valor e a data de pagamento de toda e qualquer remuneração referente às Debêntures
- (xxi) manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pela Emissora;
- (xxii) efetuar pontualmente o pagamento dos serviços relacionados ao registro das Debêntures custodiadas na CETIP;
- (xxiii) arcar com todos os custos decorrentes (a) da distribuição das Debêntures, incluindo todos os custos relativos ao seu registro na CETIP, (b) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora, e (c) das despesas com a contratação de Agente Fiduciário e Banco Mandatário; e
- (xxiv) fornecer todas as informações que vierem a ser solicitadas pela CVM ou pela CETIP.

CLÁUSULA IX
AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. Nomeação

9.1.1. A Emissora constitui e nomeia o Agente Fiduciário dos Debenturistas desta Emissão, a SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., acima qualificado, o qual, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura, representar perante a Emissora a comunhão dos Debenturistas.

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

- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- (b) está devidamente qualificado a exercer as atividades de Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável;
- (c) conhece e aceita integralmente esta Escritura, todas as suas cláusulas e condições;
- (d) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais para tanto;
- (e) a celebração desta Escritura constitui uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com seus termos e condições;
- (f) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (g) não tem qualquer impedimento legal ou conflito de interesse, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e artigo 10 da Instrução da CVM nº 28/83, para exercer a função que lhe é conferida;
- (h) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;

- (i) verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura
- (j) verificou a observância, pela Emissora, dos limites de emissão previstos no artigo 60 da Lei das S.A., conforme disposto no item 3.6. da presente Escritura; e
- (k) está ciente da circular nº 1.832, de 31 de outubro de 1990, do Banco Central do Brasil.

9.2. Remuneração do Agente Fiduciário

9.2.1. Será devida pela Emissora ao Agente Fiduciário a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura, uma remuneração a ser paga da seguinte forma ("Remuneração do Agente Fiduciário"):

(a) parcelas trimestrais de R\$ 6.250,00 (seis mil, duzentos e cinquenta reais), sendo a primeira devida na data de liquidação das Debêntures e as demais a cada 3 (três) meses após o pagamento da primeira parcela;

(b) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência desta remuneração, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento).

9.2.2. O Agente Fiduciário deverá, com exceção ao primeiro pagamento, enviar aviso de cobrança da remuneração à Emissora com antecedência mínima de 10 (dez) dias corridos da data de cada pagamento, sendo que se a Emissora não receber referido aviso dentro do prazo acima, os pagamentos eventualmente efetuados com atraso, em razão do não recebimento, pela Emissora, de referido aviso, não estarão sujeitos a multas ou penalidades;

9.2.3. A remuneração prevista na Cláusula 9.2.1 acima será devida até o vencimento, resgate ou cancelamento das Debêntures e, mesmo após o vencimento, resgate ou cancelamento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora.

9.2.4. As parcelas referentes à Remuneração do Agente Fiduciário serão atualizadas, anualmente, de acordo com a variação acumulada do IGP-M, ou na sua falta ou impossibilidade de aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo,

a partir da data de assinatura desta Escritura, calculada *pro rata die* se necessário.

9.2.5. As parcelas referente à Remuneração do Agente Fiduciário serão acrescidas dos seguintes Impostos: Impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS - Imposto Sobre Serviços), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre referida remuneração, excetuando-se o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.3. Substituição do Agente Fiduciário

9.3.1. Nas hipóteses de ausência e impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, morte ou qualquer outro caso de vacância, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados do evento que a determinar, Assembleia de Debenturistas para a escolha do novo agente fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação, ou pela CVM. Na hipótese da convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias corridos antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar-la, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário.

9.3.2. A remuneração do novo agente fiduciário será a mesma já prevista na presente Escritura, salvo se outra for negociada com a Emissora, sendo por esta aceita por escrito, prévia e expressamente.

9.3.3. Na hipótese de não poder o Agente Fiduciário continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura, deverá comunicar imediatamente o fato aos Debenturistas e à Emissora, pedindo sua substituição.

9.3.4. É facultado aos Debenturistas, após o encerramento do prazo para a distribuição das Debêntures no mercado, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembleia de Debenturistas especialmente convocada para esse fim, nos termos da presente Escritura.

9.3.5. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento à presente Escritura, que deve ser arquivada na JUCESP.

9.3.6. O Agente Fiduciário entrará no exercício de suas funções a partir da data da presente Escritura ou, no caso de agente fiduciário substituto, no dia da celebração do correspondente aditamento à Escritura, devendo permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou até que todas as obrigações contempladas na presente Escritura sejam cumpridas.

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

9.4. Deveres e Obrigações do Agente Fiduciário

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

- (a) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (b) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (c) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (d) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (e) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, o registro desta Escritura e respectivos aditamentos na JUCESP, bem como o registro do Contrato de Garantia nos competentes Cartórios de Títulos e Documentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes. Neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- (f) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias prestadas pela Emissora, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;

- (g) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures, se for o caso;
- (h) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis estaduais (incluindo falências, recuperações judiciais e execuções fiscais), distribuidores federais, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, das Varas do Trabalho e da Procuradoria da Fazenda Pública do foro da sede da Emissora, bem como das demais comarcas em que a Emissora exerça suas atividades;
- (i) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, cujos custos deverão ser arcados pela Emissora;
- (j) convocar, quando necessário, a Assembleia de Debenturistas mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Valor Econômico, respeitadas outras regras relacionadas à publicação constantes da Lei das Sociedades por Ações e desta Escritura;
- (k) comparecer à Assembleia de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (l) elaborar relatório destinado aos Debenturistas, nos termos da alínea "b" do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
 - (1) eventual omissão ou incorreção de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
 - (2) alterações estatutárias ocorridas no período;
 - (3) comentários sobre as demonstrações contábeis da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;
 - (4) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;

- (5) resgate, amortização e pagamentos de Remuneração das Debêntures realizados no período, bem como repactuação, aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
 - (6) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio desta Emissão, de acordo com os dados obtidos perante os administradores da Emissora;
 - (7) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura;
 - (8) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário;
 - (9) relação dos bens e valores entregues à sua administração; e
 - (10) declaração acerca da suficiência e exeqüibilidade da Garantia Adicional referida no item 4.11 acima.
- (m) Colocar à disposição o relatório de que trata a alínea "l" acima aos Debenturistas no prazo máximo de 4 (quatro) meses, a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
- (1) na sede da Emissora;
 - (2) na sede do Agente Fiduciário;
 - (3) na CVM;
 - (4) na CETIP; e
 - (5) no Coordenador Líder.
- (n) publicar, às expensas da Emissora, nos órgãos da imprensa em que a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados na alínea "m" acima;
- (o) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante,

inclusive, gestões perante a Emissora, o Banco Mandatário e a CETIP;

- (p) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer;
- (q) sem prejuízo do disposto na Cláusula VII acima, notificar os Debenturistas, por edital e individualmente, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada à CVM e à CETIP;
- (r) acompanhar, calcular e apurar os Índices e Limites Financeiros, na periodicidade prevista nesta Escritura.

9.5. Atribuições Específicas

9.5.1. 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, observados os termos e condições desta Escritura:

- (a) declarar antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios, observadas as condições da presente Escritura;
- (b) requerer a falência da Emissora ou iniciar procedimento da mesma natureza, nos termos da legislação aplicável;
- (c) tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos Debenturistas;
- (d) executar a Garantia Adicional referida no item 4.11 acima, recebendo o produto da cobrança e aplicando-o no pagamento aos Debenturistas; e
- (e) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial e/ou recuperação extrajudicial, bem como intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

9.5.2. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nas alíneas "a" a "d" acima se, convocada a Assembleia de Debenturistas, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade das Debêntures em Circulação. Na hipótese do disposto na alínea "e" acima, será suficiente a deliberação da maioria dos titulares das Debêntures em Circulação.

9.6. Despesas

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

9.6.2. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula 9.6 será efetuado em até 10 (dez) dias úteis contados da entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

9.6.3. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses 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 adiantadas 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.

9.6.4. As despesas a que se refere esta Cláusula 9.6 compreenderão, inclusive, aquelas incorridas com:

- (a) publicação de relatórios, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos

aplicáveis;

- (b) extração de certidões;
- (c) locomoção entre Estados do País, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções;
- (d) 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.

9.6.5. 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.

CLÁUSULA X

ASSEMBLEIA DE DEBENTURISTAS

10.1. Convocação

10.1.1. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Debenturistas, 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 Assembleia de Debenturistas 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.

10.1.2. A convocação dar-se-á mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora deve efetuar suas publicações, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura.

10.1.3. Aplica-se às Assembleias de Debenturistas, no que couber, além do disposto na presente Escritura, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre assembleia geral de acionistas.

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

10.2. Quorum de Instalação

10.2.1. A Assembleia de Debenturistas 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.

10.2.2. Para efeito da constituição de todos e quaisquer dos quoruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia de Debenturistas previstos nesta Escritura, considera-se "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures subscritas, excluídas aquelas (i) mantidas em tesouraria pela Emissora; e (ii) de titularidade de (a) empresas controladas pela Emissora (diretas ou indiretas); (b) controladoras (ou grupo de controle) da Emissora; e (c) administradores da Emissora, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.

10.3. Mesa Diretora

A presidência da Assembleia de Debenturistas caberá ao Debenturista eleito pelos titulares das Debêntures ou àquele que for designado pela CVM.


10.4. Quorum de Deliberação

10.4.1. Nas deliberações da Assembleia de Debenturistas, cada Debênture em circulação conferirá a seu titular um voto, sendo admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não.

10.4.2. Ressalvados os casos previstos na Cláusula 10.4.3 abaixo, no item (o)(1)(i) da Cláusula 7.1, na Cláusula 7.1.1, na Cláusula 7.1.2 e na Cláusula 9.5.2 da presente Escritura, as matérias sujeitas à Assembleia de Debenturistas serão

aprovadas pelos titulares da maioria das Debêntures em Circulação que estiverem presentes na Assembleia.

10.4.3. Observado o disposto na Cláusula 10.4.1 acima:

- (i) ressalvado o disposto no item (ii) abaixo, as alterações nas características e condições das Debêntures e da Emissão (à exceção do disposto no item (b).(ii) da Cláusula 4.3.2.4 da presente Escritura), deverão ser aprovadas por Debenturistas que representem, pelo menos, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação;
- (ii) as alterações (a) na Remuneração (à exceção do disposto na Cláusula 4.3.2.2 e no item (b) da Cláusula 4.3.2.4 da presente Escritura), (b) nas Datas de Pagamento de Remuneração, (c) nas Datas de Amortização, (d) nas Cláusulas que dispõem sobre hipóteses de vencimento antecipado, (e) no prazo das Debêntures, (f) nos dispositivos sobre quorum previstos nesta Escritura, ressalvado o disposto no item (iii) abaixo e/ou (g) na substituição ou no reforço da Garantia Adicional, deverão contar com aprovação de Debenturistas representando 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação; e
- (iii) a alteração nos dispositivos sobre quorum qualificado previstos na presente Escritura dependerá de aprovação de Debenturistas com quorum no mínimo igual ao que está sendo alterado. 

10.4.4. O Agente Fiduciário deverá comparecer às Assembleias de Debenturistas para prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

CLÁUSULA XI **DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA**

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

- (a) é sociedade por ações devidamente constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras e regulamentação da CVM;

- (b) está devidamente autorizada a celebrar a presente Escritura, a emitir as Debêntures e a cumprir com suas respectivas obrigações previstas nesta Escritura, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) esta Escritura constitui obrigação legal, válida, vinculante e eficaz da Emissora, exequível de acordo com seus termos e condições, exceto que sua execução poderá estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral;
- (d) os representantes legais que assinam esta Escritura têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (e) a celebração da presente Escritura e a emissão das Debêntures foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes e, juntamente com a outorga da Garantia Adicional, não infringem (i) seus Estatutos Sociais; ou (ii) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora esteja sujeita;
- (f) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Emissora de suas obrigações nos termos da presente Escritura e da Garantia Adicional, ou para a realização da Emissão, exceto pelo registro das Debêntures junto à CETIP, o qual estará em pleno vigor e efeito até a Data de Vencimento, pelo registro da Escritura na JUCESP e pelo registro do Contrato de Garantia nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes;
- (g) a celebração da presente Escritura, a emissão das Debêntures e a outorga da Garantia Adicional, não infringem qualquer contrato ou instrumento de que a Emissora seja parte, nem irá resultar em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em quaisquer desses contratos ou instrumentos, (ii) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes na presente data, (iii) na rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos;

- (h) as demonstrações financeiras da Emissora relativas a 31 de dezembro de 2006, 31 de dezembro de 2007 e 31 de dezembro de 2008, bem como as informações trimestrais elaboradas nos trimestres dos referidos períodos, representam corretamente a situação financeira da Emissora nas aludidas datas e os resultados operacionais da Emissora referentes aos períodos encerrados naquelas datas e foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (i) exceto pelas contingências informadas nas demonstrações financeiras e informações trimestrais disponibilizadas à CVM e ao mercado, a Emissora não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou investigação governamental, pendente ou iminente, envolvendo a Emissora perante qualquer tribunal, órgão governamental ou árbitro, que possa causar um impacto substancial e adverso na sua situação financeira ou nas suas operações;
- (j) tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades;
- (k) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das atividades da Emissora, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora ou para as quais a Emissora, possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
- (l) não omitiu, ou omitirá, fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Emissora em prejuízo aos Debenturistas;
- (m) não tem qualquer ligação com o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções com relação a esta Emissão;
- (n) manterá os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;
- (o) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela CETIP, e que a forma de cálculo da

remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade da Emissora, em observância ao princípio da boa-fé; e

- (p) tem plena ciência de que, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM nº 476, não poderá realizar outra oferta pública de debêntures de sua emissão dentro do prazo de 4 (quatro) meses contados da data do encerramento da oferta, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM.

CLÁUSULA XII

DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Comunicações

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

Para a Emissora:

Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1455, 5º andar
At.: Sr. Dani Ajbeszyc – Diretor de Relações com Investidores
CEP.: 04538-132 – São Paulo – SP
Tel.: (011) 3018-7676
Fax.: (011) 3018-7680
E-mail: ri@ccpsa.com.br / *RACHEL.KALIER@CCPSA.CO.BR*

Para o Agente Fiduciário:

SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda.
Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 717, 6º e 10º andares
04530-001 – São Paulo - SP
At.: Srs. Felipe Coimbra Aloí André
Tel.: (11) 3048 9915
Fax: (11)3048 9910
E-mail: felipe@slw.com.br / gregoli@slw.com.br

Para o Banco Mandatário:

BANCO BRADESCO S.A.

Cidade de Deus, Avenida Yara, s/nº, Prédio Amarelo, 2º andar
06029-900 - Osasco – SP
At.: Sr. José Donizetti de Oliveira

Tel.: (11) 3684-3749
Fax: (11) 3684-5645
E-mail: 4010.donizetti@bradesco.com.br

Para a CETIP:

Rua Líbero Badaró, nº 425, 24º andar
CEP 01009-000 - São Paulo, SP
Tel.: (11) 3111-1596 / 3365-4925
Fac-símile: (11) 3111-1564
E-mail: gr.debentures@cetip.com.br

12.1.2. As comunicações, conforme previstas nesta Cláusula, serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado.

12.2. Renúncia

Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura.

12.3. Lei Aplicável

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

12.4. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica

Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e II do artigo 585 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973,

conforme alterada ("Código de Processo Civil"), reconhecendo as Partes, desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

12.5. Irrevogabilidade; Sucessores

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

12.6. Independência das Disposições da Escritura

Caso qualquer das disposições desta Escritura 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.

12.7. Foro

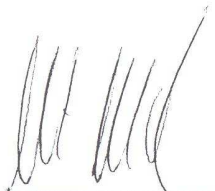
Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam a presente Escritura , em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas e assinadas.

Página 1/2 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações celebrada em 10 de março de 2010

São Paulo, 10 de março de 2010.

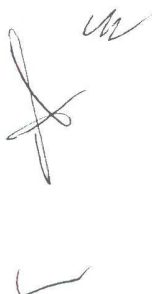
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES



Nome: Angelo Peroni
Cargo: Diretor Presidente

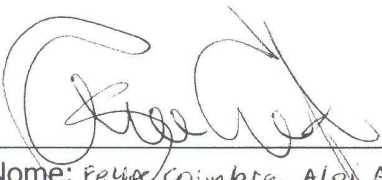
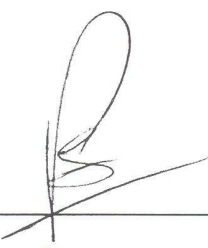


Nome: Dani Moreszyc
Cargo: Diretor de Relações de Investidores




Página 2/2 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações celebrado em 10 de março de 2010

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.


Nome: Felipe Coimbra Aloi André
Cargo: DIRETOR
Nome: Pedro Sylvio Weil
Cargo: Sócio - SLWCVC LTDA.

Testemunhas:


Nome: CLAUDIO LAM
CPF: 153.835.768-27
Nome: GREGÓRIO PEDROSO TASSO
CPF: 798.654.295-00