

3

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, E COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, DA BRASTURINVEST INVESTIMENTOS TURÍSTICOS S.A., CELEBRADO

ENTRE

BRASTURINVEST INVESTIMENTOS TURÍSTICOS S.A.,
na qualidade de Emissora

E

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.,
na qualidade de Agente Fiduciário

E, AINDA,

GRUPO PESTANA SGPS
na qualidade de Garantidor

08 DE DEZEMBRO DE 2010

1234567890
1234567890
1234567890
1234567890
1234567890
1234567890
1234567890
1234567890
1234567890
1234567890



4

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, E COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, DA BRASTURINVEST INVESTIMENTOS TURÍSTICOS S.A.

Pelo presente instrumento, de um lado

BRASTURINVEST INVESTIMENTOS TURÍSTICOS S.A., sociedade por ações de capital fechado com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Atlântica, 2964-parte, Copacabana, CEP 22070-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.422.594/0001-17, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (a "Emissora");

e, de outro lado

GDC Partners Serviços Fiduciários DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3000, bloco 01, grupo 317, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003,, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.749.264/0001-04,, na qualidade de Agente Fiduciário, representando a comunhão dos interesses dos titulares das Debêntures da presente emissão (os "Debenturistas"), neste ato representada na forma de seu Contrato Social (o "Agente Fiduciário"),

e, como Garantidor,

GRUPO PESTANA SGPS, S.A., sociedade gestora de participações sociais constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Largo António Nobre, no. 1, Freguesia de Sé, Conselho do Funchal, Ilha da Madeira, CEP 9000022 na, Portugal, inscrito na Registro do Comércio (NIRC) sob o nº 511220448 neste ato representado na forma de seus documentos societários (o "Garantidor").

vêm por esta e na melhor forma de direito firmar o presente Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, e com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Brasturinvest Investimentos Turísticos S.A. (a "Escritura"), mediante as seguintes cláusulas e condições:



1757783

5

CLÁUSULA I AUTORIZAÇÃO

- 1.1. A presente Escritura é celebrada de acordo com a deliberação da Assembléia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 01 de dezembro de 2010 (a "AGE"), nos termos do artigo 59 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações").

CLÁUSULA II REQUISITOS

- 2.1. A 1ª emissão, pela Emissora, de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e com garantia fidejussória, em série única ("Emissão" e "Debêntures"), e a distribuição pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (a "CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (a "Instrução CVM 476"), das Debêntures (a "Oferta"), serão realizadas com observância dos seguintes requisitos:

2.2. **Dispensa Automática de Registro na CVM**

- 2.2.1. A Emissão será realizada nos termos da Instrução CVM 476, estando, portanto, automaticamente dispensada do registro de distribuição pública de que trata o artigo 19, *caput*, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e alterações posteriores.

2.3. **Arquivamento e Publicação das Atas da AGE**

- 2.3.1. A ata da AGE que aprovou a Emissão foi protocolada para arquivamento na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (a "JUCERJA"), em 02 de dezembro de 2010, sob o nº 002010/755095-4, e será publicada no (i) Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e (ii) no jornal Valor Econômico, edição nacional, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

2.4. **Arquivamento e Registro desta Escritura**

- 2.4.1. Esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão arquivados na JUCERJA, de acordo com o disposto no artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações.



2.4.2. Esta Escritura e eventuais aditamentos serão registrados ou averbados, conforme o caso, em cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, conforme disposto no artigo 129, item 3, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e alterações posteriores.

2.5. Registro para Colocação e Negociação

2.5.1. As Debêntures serão registradas para (a) distribuição pública com esforços restritos no mercado primário por meio do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos (o “SDT”), administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos (a “CETIP”), sendo a distribuição liquidada através da CETIP; e (b) negociação, observado o disposto na Cláusula 3.5.2. abaixo, no mercado secundário por meio do SND – Módulo Nacional de Debêntures (o “SND”), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo as negociações liquidadas e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.

2.5.2. Não obstante o descrito na Cláusula 3.5.1, abaixo, as Debêntures somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre Investidores Qualificados (conforme definidos abaixo) depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição por Investidor Qualificado, conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM 476.

CLÁUSULA III CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

3.1.1. De acordo com o artigo 4º de seu Estatuto Social, a Emissora tem por objeto (i) o exercício das atividades hoteleiras, através de construção, exploração e administração de hotéis; (ii) o exercício de atividades turísticas conexas, as de hotelaria; (iii) a prestação de serviços e de consultoria a terceiros, nas áreas relacionadas a seu objeto, bem como nas áreas de contabilidade, informática de gestão, formação profissional, promoção e marketing; (iv) a prática de atividades que se relacionem ou assemelhem com quaisquer desses fins, incluindo, mas não se limitando a: (a) celebração de atos de comércio decorrentes dessas atividades; (b) participação como sócia, quotista ou acionista, em outras sociedades do setor hoteleiro, no Brasil e no exterior, ou, ainda, de outras sociedades cujo objeto social seja a prestação de quaisquer atividades vinculadas a seu objeto social; (c) formação de pessoal técnico e a preparação de profissionais qualificados através de programas de treinamento e cursos especializados; (d) participação em organizações regionais,



Handwritten signatures and initials.

nacionais e internacionais, voltadas ao planejamento, operação, intercâmbio técnico e desenvolvimento empresarial, relacionadas com a área turística e hoteleira; (v) a incorporação de outras sociedades e a prática de todos os demais atos necessários à consecução de seus objetivos; e (vi) a atividade de incorporação imobiliária de empreendimentos hoteleiros e afins, incluindo, mas não se limitando a: hotéis, apart-hotéis, "flats", "lofts", condomínios hoteleiros (condo-hotéis), resorts e pousadas.

3.2. Número da Emissão

3.2.1. A presente Escritura constitui a 1ª Emissão de Debêntures da Emissora.

3.3. Valor Total da Emissão

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

3.4. Número de Série

3.4.1. A Emissão será realizada em série única.

3.5. Colocação e Procedimento de Distribuição

3.5.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública, sob regime de garantia firme de colocação para a totalidade das Debêntures, com a intermediação do Banco Caixa Geral Brasil S.A., BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento e Banco Santander (Brasil) S.A. (os "Coordenadores"), nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, e com Garantia Fidejussória, da 1ª Emissão da Brasturinvest Investimentos Turísticos S.A., celebrado em 08 de dezembro de 2010 entre a Emissora e os Coordenadores (o "Contrato de Colocação").

3.5.2. A Emissora não poderá realizar uma nova emissão de debêntures antes que a totalidade das Debêntures seja colocada ou cancelado o saldo das Debêntures não colocado.

3.5.3. O plano de distribuição da Oferta seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476 (o "Plano de Distribuição"). Para tanto, os Coordenadores poderão acessar até no máximo 50 (cinquenta) Investidores Qualificados, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados.



Handwritten signatures and initials.

- 5
- 3.5.4. As Partes comprometem-se a não realizar a busca de investidores através de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM 476.
- 3.5.5. A Emissora obriga-se a: (i) não contatar ou fornecer informações acerca da Oferta a qualquer investidor, exceto se previamente acordado com os Coordenadores; e (ii) informar aos Coordenadores até o dia útil imediatamente subsequente ao recebimento de contato de potenciais investidores que venham a manifestar seu interesse na Oferta.
- 3.5.6. Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos, sendo que os Coordenadores, com expressa e prévia anuência da Emissora, organizarão o Plano de Distribuição, tendo como público alvo investidores qualificados, conforme definidos no artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, e alterações posteriores, incluindo, mas não se limitando a (i) instituições financeiras; (ii) pessoas físicas ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$300.000,00 (trezentos mil reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio; (iii) fundos de investimento, respeitado o disposto na Cláusula 3.5.7 abaixo; (iv) administradores de carteira e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (v) regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios (os "Investidores Qualificados").
- 3.5.7. Nos termos da Instrução CVM 476 e para os fins da Cláusula 3.5.6 acima, (i) todos os fundos de investimento serão considerados Investidores Qualificados, ainda que se destinem a investidores não qualificados e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no item (iv) da Cláusula 3.5.6 acima deverão subscrever, no âmbito da Oferta, Debêntures no montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).
- 3.5.8. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez e não será firmado contrato de estabilização de preços com relação às Debêntures; serão atendidos os clientes Investidores Qualificados dos Coordenadores que desejarem efetuar investimentos nas Debêntures, tendo em vista a relação dos Coordenadores com esses clientes, bem como outros Investidores Qualificados, mesmo que não sejam clientes dos Coordenadores, podendo ser levadas em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e da Emissora.



9

3.6. Limite da Emissão

3.6.1. A Emissão atende aos limites previstos no artigo 60, §1º, alínea "a" da Lei das Sociedades por Ações para as emissões de debêntures da espécie com garantia real, uma vez que: (i) nos termos do item 4.10 abaixo, as Debêntures contarão com garantias reais ("Garantias Reais"), entre elas (a) a Cessão Fiduciária, conforme abaixo definida, (b) a alienação fiduciária do Hotel Pestana Rio Atlântica cujo valor, determinado com base no laudo de avaliação preparado pela Cushman & Wakefield (o "Laudo de Avaliação Rio Atlântica"), é de R\$ 90.707.000,00 (noventa milhões, setecentos e sete mil reais), e (c) a alienação fiduciária do Hotel Pestana Bahia, cujo valor, determinado com base no laudo de avaliação preparado pela Cushman & Wakefield (em conjunto com o Laudo de Avaliação Rio Atlântica, os "Laudos de Avaliação"), é de R\$ 79.950.000,00 (setenta e nove milhões, novecentos e cinquenta mil reais); e (ii) o Valor Total da Emissão é de R\$ R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), que representa valor inferior a 80% (oitenta por cento) da somatória dos valores do Hotel Pestana Rio Atlântica e do Hotel Pestana Bahia de acordo com os Laudos de Avaliação.

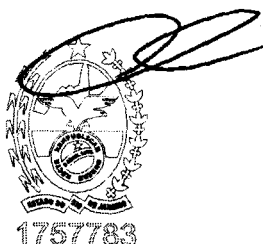
3.6.2. A tabela abaixo resume o cálculo descrito no item 3.6.1 acima:

Demonstrativo de Atendimento de Limites	R\$ (exceto percentual)
Valor do Hotel Pestana Rio Atlântica:	R\$90.707.000,00
Valor do Hotel Pestana da Bahia:	R\$79.950.000,00
Valor Total das Garantias (A)	R\$ 170.657.000,00
80% (oitenta por cento) do valor total das garantias reais (B = 80% x A):	R\$136.525.600,00
Valor Total da Emissão (" <u>VTE</u> "): (VTE menor que B)	R\$ 100.000.000,00 SIM

3.6.3 O Agente Fiduciário recebeu o Laudo de Avaliação e, neste ato, confirma ter verificado o atendimento dos limites previstos no artigo 60, §1º, alínea "a" da Lei das Sociedades por Ações.

3.7. Banco Mandatário e Instituição Escriituradora

3.7.1. O Itaú Unibanco S.A. será o banco mandatário da Emissão ("Banco Mandatário") e a Itaú Corretora de Valores será a instituição escrituradora das Debêntures ("Instituição Escriituradora").

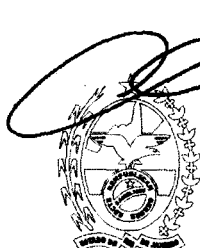


3.8. Destinação dos Recursos

- 3.8.1. Os recursos obtidos pela Emissora por meio da Emissão das Debêntures terão a seguinte destinação: (i) pagamento integral do saldo devedor das cédulas de crédito bancário emitidas pela Emissora em 29 de janeiro de 2010 e 05 de abril de 2010, em favor do Banco Caixa Geral – Brasil S.A. e os Contratos de Repasse de Recursos Captados no Exterior firmados pela Emissora em 14 de abril de 2008 com o Banco Santander (Brasil) S.A. ("Contratos de Repasse"); (ii) R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) deverão ser depositados em conta reserva ("Conta Reserva Reforma Pestana Rio Atlântica") para a realização de obras no Hotel Pestana Rio Atlântica; e (iii) o saldo remanescente de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ao pagamento parcial de empréstimo concedido à Emissora pela Pestana Inversiones S/A nos termos do Contrato de Mútuo celebrado entre a Emissora e a Pestana Inversiones S/A em 23 de março de 2009 ("Empréstimo Pestana Inversiones").

3.9. Garantia Fidejussória

- 3.9.1 O Garantidor neste ato obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, perante os Debenturistas, como fiador, renunciando expressamente ao benefício de ordem conforme descrito na Cláusula 3.9.3 abaixo, obrigando-se como principal pagador e solidariamente com a Emissora, responsável por todas as obrigações da Emissora nos termos das Debêntures e desta Escritura, pelo pagamento integral de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, incluindo o Valor Nominal Unitário das Debêntures, a Remuneração incidente sobre as Debêntures e os Encargos Moratórios (conforme definidos abaixo), devidos pela Emissora nos termos das Debêntures e desta Escritura, bem como todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário ou pelos Debenturistas em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures e desta Escritura ("Fiança" e "Valor Garantido").
- 3.9.2 O Garantidor obriga-se a pagar o Valor Garantido no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados a partir de comunicação por escrito enviada pelo Agente Fiduciário ao Garantidor informando a falta de pagamento, na data de pagamento respectiva, de qualquer parte do Valor Garantido. Os pagamentos serão realizados pelo Garantidor de acordo com o estabelecido nesta Escritura, fora do âmbito da CETIP e na forma estabelecida pelo Agente Fiduciário.



1757783

3.9.3 O Garantidor expressamente renuncia aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza e demais direitos previstos nos artigos 366, 821, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839, todos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, (o "Código Civil"), e nos artigos 77 e 595, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, (o "Código de Processo Civil").

3.9.4 O Garantidor sub-rogar-se-á nos direitos dos Debenturistas caso venha a honrar, total ou parcialmente, a Fiança objeto desta Cláusula 3.9, observado, entretanto, que o Garantidor desde já concorda e obriga-se a exigir e/ou demandar a Emissora por qualquer valor honrado pelo Garantidor nos termos da Fiança somente após os Debenturistas terem recebido todos os valores a eles devidos nos termos desta Escritura.

3.9.5 A Fiança entrará em vigor na Data de Emissão, permanecendo válida em todos os seus termos até o completo, efetivo e irrevogável pagamento integral do Valor Garantido, inclusive nos casos de prorrogação da Emissão.

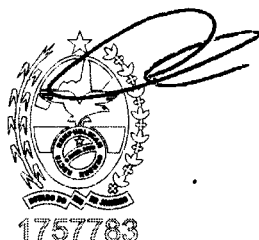
3.9.6 A Fiança poderá ser executada e exigida pelo Agente Fiduciário, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes for necessário até a integral liquidação do Valor Garantido.

3.9.6 Nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá ser admitida ou invocada pelo Garantidor com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante os Debenturistas.

3.10 Garantias Reais

3.10.1. **Cessão Fiduciária.** O pagamento das Debêntures também será garantido por meio da cessão fiduciária dos recursos ("Cessão Fiduciária"):

- (i) depositados em conta bancária de titularidade da Emissora ("Conta Reserva do Serviço da Dívida"), de acordo com os termos do Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos de Crédito, celebrado em 08 de dezembro de 2010, entre a Emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos titulares das Debêntures ("Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos de Crédito");
- (ii) depositados na Conta Reserva Reforma Pestana Rio Atlântica, de acordo com os termos do Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos de Crédito;
- (iii) obtidos por meio da venda dos Imóveis Hotel Pestana Bahia que sobejarem 47% (quarenta e sete por cento) do total das obrigações pecuniárias



Handwritten signature.

assumidas pela Emissora nesta Escritura, em caso de excussão da garantia constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária Pestana Bahia; e

- (iv) obtidos por meio da venda dos Imóveis Hotel Pestana Rio Atlântica que sobejarem 53% (cinquenta e três por cento) do total das obrigações pecuniárias assumidas pela Emissora nesta Escritura, em caso de excussão da garantia constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária Pestana Rio Atlântica.

3.10.2. Alienação Fiduciária. O pagamento das Debêntures também será garantido por meio da constituição de alienação fiduciária em favor dos Debenturistas dos seguintes imóveis de propriedade da Emissora ("Imóveis em Garantia"): (i) imóveis que compõem o Hotel Pestana Bahia ("Imóveis do Hotel Pestana Bahia") de acordo com os termos do Contrato de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia do Hotel Pestana Bahia, celebrado em 08 de dezembro de 2010 entre a Emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos titulares das Debêntures ("Contrato de Alienação Fiduciária Pestana Bahia"), que garantirá 47% (quarenta e sete por cento) do total das obrigações pecuniárias da Emissora de acordo com esta Escritura; e (ii) imóveis que compõem o Hotel Pestana Rio Atlântica ("Imóveis Hotel Pestana Rio Atlântica") de acordo com os termos do Contrato de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia do Hotel Pestana Rio Atlântica, celebrado em 08 de dezembro de 2010 entre a Emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos titulares das Debêntures ("Contrato de Alienação Fiduciária Pestana Rio Atlântica") e juntamente com o Contrato de Alienação Fiduciária Pestana Bahia, o Contrato de Cessão Fiduciária, o Contrato de Colocação e a presente Escritura, os "Documentos da Oferta", que garantirá 53% (cinquenta e três por cento) do total das obrigações pecuniárias da Emissora de acordo com esta Escritura.

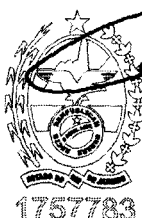
3.10.2.1. O valor de liquidação forçada dos Imóveis em Garantia, acrescido do valor da Conta Reserva do Serviço da Dívida, deverá corresponder, até que o pagamento das Debêntures tenha sido integralmente efetuado, a 170% (cento e setenta por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário da totalidade das Debêntures ("Razão de Cobertura"). O valor de liquidação forçada dos Imóveis em Garantia será determinado por laudos de avaliação a serem preparados às expensas da Emissora (i) anualmente a partir da Data de Emissão, por empresa especializada escolhida pelos Debenturistas, (ii) a partir de dezembro de 2011, a qualquer momento, quando solicitado por Debenturistas representando, no mínimo, 51% (cinquenta e um por cento) das Debêntures em Circulação, ou (iii) ou quando solicitado pela Emissora, sendo certo que, nesta hipótese, o laudo deverá ser elaborado pela Cushman & Wakefield ou outra empresa pré-



aprovada em Assembleia Geral de Debenturistas ("AGD"). Caso o Agente Fiduciário, com base no valor atribuído aos Imóveis em Garantia em tais laudos de avaliação, verifique que a Razão de Cobertura não está sendo cumprida, a Emissora obriga-se a, em um prazo de 60 (sessenta) dias contado da data em que for notificado pelo Agente Fiduciário sobre o descumprimento da Razão de Cobertura, constituir garantia suplementar representada pela alienação fiduciária de imóvel adicional que seja aceitável aos Debenturistas e apresentar laudo de avaliação preparado por empresa especializada escolhida pelos Debenturistas que comprove a suficiência de tal imóvel adicional para o atendimento à Razão de Garantia.

3.10.2.2. A Emissora poderá solicitar a liberação de um dos Imóveis em Garantia ("Solicitação de Liberação"), desde que (i) a Emissora esteja adimplente em relação a todas as obrigações previstas nesta Escritura e nos demais Documentos da Oferta; (ii) o valor de liquidação forçada do Imóvel em Garantia que permanecer alienado fiduciariamente (conforme determinado em laudo de avaliação preparado por empresa especializada escolhida pelos Debenturistas a não mais que 6 (seis) meses da data da Solicitação de Liberação) corresponda a no mínimo 201% (duzentos e um por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário da totalidade das Debêntures e (iii) anteriormente à liberação do Imóvel em Garantia solicitada pela Companhia, o contrato de alienação fiduciária do Imóvel em Garantia que irá permanecer alienado fiduciariamente deverá ser aditado para que passe a garantir 100% (cem por cento) das obrigações pecuniárias assumidas pela Companhia nesta Escritura. A Emissora deverá realizar a Solicitação de Liberação por meio de comunicação escrita ao Agente Fiduciário, que deverá ser acompanhada do laudo de avaliação mencionado acima. Mediante verificação pelo Agente Fiduciário de que o disposto nesta Cláusula 3.10.2.2 foi atendido, o Imóvel em Garantia constante da Solicitação de Liberação deverá ser liberado, sem a necessidade de deliberação em AGD.

3.10.2.3. A Emissora deverá apresentar ao Agente Fiduciário, seguro patrimonial, contratado, às expensas exclusivas da Emissora, junto a seguradora de primeira linha, para os Imóveis em Garantia (bem como outros imóveis que venham a garantir as Debêntures), pelo seu valor real, bem como a manutenção desse seguro por toda a vigência das Debêntures objeto desta Escritura, em termos satisfatórios aos Debenturistas, indicando o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, como beneficiário do seguro contratado em até 30 (trinta) dias contados da data



Handwritten signature or initials.

14

de celebração desta Escritura. O Agente Fiduciário fica, expressa e irrevogavelmente, autorizado a (i) contratar o seguro patrimonial ou as suas renovações, em companhia seguradora de primeira linha, em nome e por conta da Emissora caso não seja(m) apresentada(s) a(s) respectiva(s) apólice(s) com o prêmio de seguro quitado em até 30 (trinta) dias da celebração desta Escritura, devendo neste caso ser reembolsado por todos os custos incorridos com esta contratação; e (ii) a receber a indenização da companhia seguradora, em caso de ocorrência de sinistro, aplicando-a na amortização das Debêntures, ficando o saldo remanescente, se houver, à disposição da Emissora.

CLÁUSULA IV CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Características Básicas

4.1.1. **Data de Emissão.** Para todos os fins e efeitos legais, a Data da Emissão das Debêntures será 01 de dezembro de 2010 (a "Data de Emissão").

4.1.2. **Conversibilidade, Tipo e Forma.** As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas e certificados.

4.1.3. **Espécie.** As Debêntures serão da espécie com garantia real.

4.1.4. **Prazo e Data de Vencimento.** As Debêntures terão prazo de vencimento de 72 (setenta e dois) meses, vencendo em 01 de dezembro de 2016 (a "Data de Vencimento").

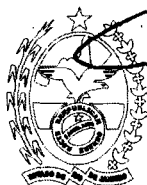
4.1.5. **Valor Nominal Unitário.** O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$100.000,00 (cem mil reais), na Data de Emissão (o "Valor Nominal Unitário").

4.1.6. **Quantidade de Debêntures Emitidas.** Serão emitidas 1.000 (mil) Debêntures.

4.1.7. **Atualização Monetária.** O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado.

4.2. Remuneração

4.2.1. As Debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário a partir da Data de Emissão, a serem pagos ao



1757783

final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo) de acordo com a fórmula abaixo. A taxa de juros aplicável às Debêntures será equivalente a 100% (cem por cento) da taxa média de juros dos Depósitos Interfinanceiros Over Extra-Grupo de um dia ("Taxa DI"), com base em um ano de 252 dias úteis, calculada e divulgada pela CETIP S.A., acrescida de um *spread* ou sobretaxa de **4,25%** (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano base de 252 dias úteis.

4.2.2. Juros Remuneratórios

4.2.2.1. Sobre o Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios nos termos do item 4.2.1. acima, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário desde a Data de Emissão das Debêntures ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (conforme definido no item 4.2.2.6 abaixo), conforme o caso (inclusive), até a data de seu efetivo pagamento (exclusive) (a "Remuneração").

4.2.2.2. Define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão das debêntures, inclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente seguinte, exclusive.

4.2.2.3. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

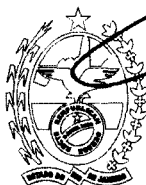
4.2.2.4. Periodicidade de Pagamento da Remuneração. Semestral, a partir da Data de Emissão, conforme previsto no item 4.2.2.6 abaixo.

4.2.2.5. Fórmula para cálculo da Remuneração. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

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



1757783

VNe Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, no início do Período de Capitalização, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros 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 produtivo 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:

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

n número total de fatores das 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, apurado 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;

FatorSpread sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:



1757783

17

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

onde:

spread 4,2500;

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 o último evento 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.

O fator resultante da expressão $(1 + \text{TDIk})$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

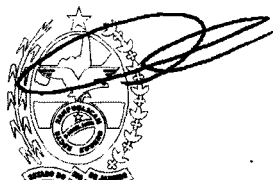
Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + \text{TDIk})$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

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

O fator resultante da expressão $(\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora não houver divulgação da Taxa DI pela CETIP, será aplicada a última Taxa DI divulgada, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Debenturistas quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável. Se a não divulgação da Taxa DI for superior ao prazo de 10 (dez) dias consecutivos,



aplicar-se-á o disposto nos parágrafos abaixo quanto à definição do novo parâmetro de Remuneração.

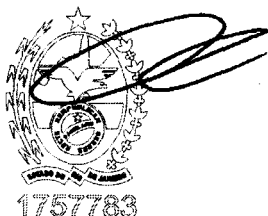
4.2.2.6. O pagamento da Remuneração das Debêntures será feito semestralmente, a partir da Data de Emissão, nos meses de junho e dezembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 01 de junho de 2011 e o último pagamento devido em 01 de dezembro de 2016 ("Data de Pagamento da Remuneração").

4.2.2.7. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, o Agente Fiduciário deverá convocar uma AGD, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis depois do final do prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da extinção ou da impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI, para definir, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste item, a última Taxa DI conhecida.

4.2.2.8. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da AGD, a referida AGD não será mais realizada, e a nova Taxa DI, a partir de sua divulgação, passará novamente a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures.

4.2.2.9. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e os Debenturistas representando, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do total das Debêntures em Circulação, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures em Circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos, contados da data da realização da respectiva AGD, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso. Nesta alternativa, a Taxa DI a ser utilizada para cálculo da Remuneração das Debêntures nesta situação será a última Taxa DI divulgada.

4.2.2.10. Caso haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e os Debenturistas representando, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do total das Debêntures em Circulação, fica acordado que, durante o prazo de 6 (seis) meses contado da data da AGD que aprovou a Taxa Substitutiva ("Prazo de 6 Meses"), (i) a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, resgatar antecipadamente a totalidade



Handwritten signatures and initials.

19

das Debêntures em Circulação sem a incidência do Prêmio de Resgate, e/ou (ii) os Debenturistas representando, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do total das Debêntures em Circulação poderão, a seu exclusivo critério, propor uma nova taxa em substituição à Taxa Substitutiva.

4.2.2.11 Caso os Debenturistas representando, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do total das Debêntures em Circulação proponham uma nova taxa de acordo com o item (ii) da Cláusula 4.2.2.10 acima e a Emissora não aceite tal nova taxa, a Emissora deverá resgatar sem a incidência do Prêmio de Resgate a totalidade das Debêntures em Circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos, contados da data da realização da AGD em que tal nova taxa tiver sido deliberada, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da remuneração então em vigor (com base na Taxa Substitutiva) devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso.

4.2.2.12 Se, ao final do Prazo de 6 Meses, a Emissora não tiver exercido o direito de resgatar as Debêntures na forma prevista no item (i) da Cláusula 4.2.2.10 acima e os Debenturistas não tiverem exercido o direito de propor nova remuneração na forma prevista no item (ii) da Cláusula 4.2.2.10 acima, a Taxa Substitutiva ficará automaticamente ratificada.

4.2.2.13. Os resgates previstos nesta Cláusula 4.2 serão feitos por meio dos procedimentos adotados pela CETIP, para as Debêntures registradas no SND ou, ainda, por meio do Banco Mandatário para os Debenturistas que não tiverem suas Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.

4.2.3. O Garantidor desde já concorda com todas as disposições desta Cláusula 4.2, declarando que o aqui disposto não importará em novação, conforme definida e regulada nos termos do artigo 360 e seguintes do Código Civil, mantendo-se a Fiança válida e em pleno vigor, inclusive no caso de acarretar a obrigação à Emissora de resgatar as Debêntures, conforme acima previsto, ou no caso de inadimplemento, pela Emissora, de tal obrigação. O Garantidor desde já concorda e obriga-se a firmar todos e quaisquer documentos necessários à efetivação de todas as disposições desta Cláusula 4.2.

4.3. Local de Pagamento

4.3.1. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP ou, ainda, por meio do Banco Mandatário para



Handwritten signatures and initials.

os Debenturistas que não tiverem suas Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.

4.4. Prorrogação dos Prazos

4.4.1. 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, se o vencimento coincidir com dia em que não houver expediente comercial ou bancário nas Cidades do Rio de Janeiro e São Paulo, Estados do Rio de Janeiro e de São Paulo, respectivamente, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados através da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo.

4.4.2. Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro-rata do último dia útil anterior.

4.5. Encargos Moratórios

4.5.1. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares das Debêntures, os débitos em atraso ficarão sujeitos a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento, até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança (os "Encargos Moratórios").

4.6. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

4.6.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.2. 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.

4.7. Forma de Subscrição e Integralização

4.7.1. A integralização será realizada à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, por meio do SDT, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da



22

Remuneração, calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, desde a data de Emissão das Debêntures até a data de seu efetivo pagamento e segundo os critérios de liquidação financeira adotados pela CETIP.

4.8. Repactuação

4.8.1. Não haverá repactuação das Debêntures.

4.9. Publicidade

4.9.1. Todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Debenturistas, deverão ser obrigatoriamente publicados nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora costuma efetuar suas publicações, quais sejam, Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e Valor Econômico.

4.10. Comprovação de Titularidade das Debêntures

4.10.1. A Emissora não emitirá certificados das Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pela Instituição Escriutadora. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das Debêntures, para as Debêntures custodiadas eletronicamente no SND, o extrato expedido pela CETIP em nome do Debenturista.

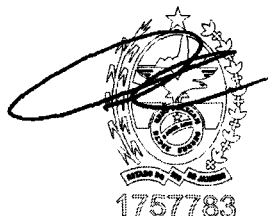
4.11. Imunidade de Debenturistas

4.11.1. Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Mandatário, com no mínimo 10 (dez) dias úteis de antecedência das datas previstas de pagamento das Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária.

4.12. Amortização

4.12.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado semestralmente de acordo com o fluxo abaixo, sendo o pagamento da primeira parcela devido em 01 de dezembro de 2011 e o último em 01 de dezembro de 2016.

Nº da Parcela	Data de Amortização	% de Amortização sobre o Valor Nominal Unitário	Valor por Debênture
1	01/12/2011	4,00%	R\$ 4.000,00



2	01/06/2012	6,00%	R\$ 6.000,00
3	01/12/2012	6,00%	R\$ 6.000,00
4	01/06/2013	10,50%	R\$ 10.500,00
5	01/01/2013	10,50%	R\$ 10.500,00
6	01/06/2014	10,50%	R\$ 10.500,00
7	01/12/2014	10,50%	R\$ 10.500,00
8	01/06/2015	10,50%	R\$ 10.500,00
9	01/12/2015	10,50%	R\$ 10.500,00
10	01/06/2016	10,50%	R\$ 10.500,00
11	01/12/2016	10,50%	R\$ 10.500,00

CLÁUSULA V
ADITAMENTO À PRESENTE ESCRITURA

5.1. Quaisquer aditamentos a esta Escritura deverão ser inscritos na JUCERJA e averbados no competente cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

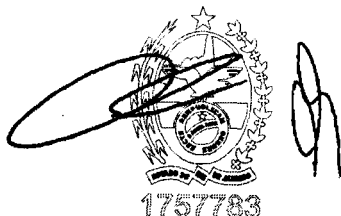
CLÁUSULA VI

RESGATE ANTECIPADO VOLUNTÁRIO

6.1. A Emissora poderá, a partir do 25º mês (inclusive) e até o 60º mês (inclusive), contados da Data de Emissão e a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado total ou parcial das Debêntures em Circulação, com seu consequente cancelamento, mediante: (i) deliberação de seu Conselho de Administração e/ou demais órgãos internos competentes; e (ii) publicação de aviso aos Debenturistas, com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data do resgate antecipado, informando: (a) a data efetiva para o resgate antecipado e pagamento dos Debenturistas; (b) se o resgate será total ou parcial; e (c) o valor a ser pago aos Debenturistas em decorrência do resgate antecipado. O valor a ser pago aos debenturistas, em decorrência do resgate antecipado será equivalente ao Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, se for o caso, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do seu efetivo resgate ("Saldo Devedor"); e acrescido do prêmio de resgate calculado conforme fórmula abaixo ("Prêmio de Resgate");

$$P = \text{SaldoDevedor} \times \left| (1 + \text{Fee})^{(du/252)} - 1 \right|$$

20



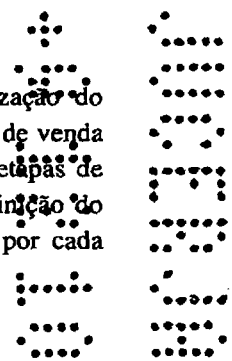
onde:

P = valor do Prêmio de Resgate;

Fee = 0,60% a.a.; e

du = prazo em dias úteis da data de pré-pagamento até a Data de Vencimento.

- 6.1.1. A Emissora poderá, a partir do 61º mês (inclusive), contado da Data de Emissão e a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado total ou parcial das Debêntures em Circulação, com seu consequente cancelamento, observados os procedimentos mencionados nos itens "i" e "ii" da Cláusula 6.1 acima, sendo certo que, em caso de resgate antecipado a partir do 61º mês (inclusive), não será devido o pagamento do Prêmio de Resgate.
- 6.1.2. O resgate parcial deverá ser precedido de sorteio, coordenado pelo Agente Fiduciário e, uma vez exercido pela Emissora a opção de resgate antecipado, tornar-se-á obrigatório para todos os Debenturistas no caso do resgate total e, no caso de resgate parcial, para aqueles Debenturistas com relação às respectivas Debêntures sujeitas ao resgate conforme sorteio.
- 6.1.3. A CETIP deverá ser comunicada da realização do resgate antecipado com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência da data estipulada para sua realização.
- 6.2. O pagamento das Debêntures resgatadas antecipadamente será feito por meio dos procedimentos adotados pela CETIP considerando as debêntures estiverem custodiadas no SND.
- 6.3. No caso de resgate antecipado parcial das Debêntures, a operacionalização do resgate antecipado parcial será realizada através da operação de compra e de venda definitiva das Debêntures no mercado secundário. No entanto, todas as etapas de resgate antecipado parcial, tais como qualificação, sorteio, apuração, definição do rateio e de validação da quantidade de Debêntures a serem resgatadas por cada Debenturista serão realizadas fora do âmbito da CETIP.



[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

[Handwritten initials]



24

CLÁUSULA VII VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. O Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações da Emissora relativas às Debêntures e exigir o imediato pagamento pela Emissora do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração devida desde a Data da Emissão, ou da data do último pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, e demais encargos devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial na ocorrência dos seguintes eventos (os "Eventos de Vencimento Antecipado"):

- (i) não pagamento pela Emissora, na data em que tal pagamento seja devido, de qualquer das obrigações pecuniárias devidas aos Debenturistas por força desta Escritura ou demais Documentos da Oferta;
- (ii) descumprimento pela Emissora de quaisquer obrigações não pecuniárias previstas na presente Escritura ou demais Documentos da Oferta (exceto pelas Obrigações Especiais) não sanadas no prazo de 5 (cinco) dias úteis contado do recebimento de notificação enviada pelo Agente Fiduciário (ressalvadas as obrigações para as quais houver prazo de cura ou prazo de cumprimento específicos);
- (iii) apresentação de pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal, decretação de falência da Emissora, ou, ainda, de qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;
- (iv) apresentação de pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, requerido pela ou decretado contra a Emissora, sua controladora ou por qualquer de suas coligadas ou controladas ou, ainda, de qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;
- (v) liquidação ou dissolução da Emissora, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;
- (vi) realização de alterações societárias que levem a alterações do controle acionário, direto ou indireto, da Emissora, desde que não autorizado previamente por Debenturistas representando no mínimo 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação, reunidos em AGD;
- (vii) fusão, cisão, incorporação ou qualquer processo de reestruturação societária da Emissora que, a critério dos Debenturistas, (a) seja realizada mediante a disposição de ativos relevantes; (b) deteriore o nível do risco de crédito da Emissora; ou (c) comprometa o cumprimento das obrigações decorrentes da

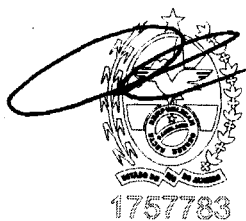


52

-

- (xvii) descumprimento de qualquer dos índices financeiros definidos na Cláusula 8.1 abaixo;
- (xviii) inadimplemento ou vencimento antecipado de qualquer obrigação financeira da Emissora, em relação aos Debenturistas ou quaisquer terceiros, em valor superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
- (xix) inveracidade ou incorreção nas declarações e garantias prestadas na presente Escritura e demais Documentos da Oferta;
- (xx) protesto de títulos de responsabilidade ou coobrigação da Emissora que não seja cancelado ou sustado no prazo de 10 (dez) dias contados da sua verificação pela Emissora, qualquer dos Debenturistas ou Agente Fiduciário, cujos valores individuais ou agregados sejam superiores a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
- (xxi) descumprimento por parte da Emissora, durante a vigência da presente Escritura e demais Documentos da Oferta, de leis, normas e/ou regulamentos, inclusive ambientais, que afetem a capacidade da Emissora de cumprir fiel e integralmente suas obrigações previstas nesta Escritura e demais Documentos da Oferta;
- (xxii) penhora, alienação, prestação de garantia a terceiros ou a constituição de qualquer espécie de ônus ou gravame sobre qualquer das Garantias Reais;
- (xxiii) ocorrência de quaisquer eventos ou situações que causem um Efeito Adverso Relevante;
- (xxiv) imposição de multas em valor individual ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou qualquer penalidade (imposta por qualquer autoridade governamental ou regulatória) que possa ter impacto adverso relevante na boa imagem e reputação que a Emissora goza perante terceiros ou nas suas atividades, relacionadas a ausência de quaisquer licenças, alvarás ou quaisquer outros tipos de autorizações necessárias ao regular funcionamento de qualquer empreendimento da Emissora, sejam tais licenças, alvarás ou autorizações municipais, estaduais, federais ou de quaisquer autoridades governamentais, referentes a aspectos ambientais, imobiliários ou a qualquer outro aspecto ("Licenças"); e
- (xxv) descumprimento pela Emissora de qualquer das Obrigações Especiais.

7.2. A ocorrência de quaisquer dos eventos descritos da Cláusula 7.1 acima, que não expressamente mencionados nas Cláusulas 7.3 e 7.4 abaixo, acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente da convocação de AGD.



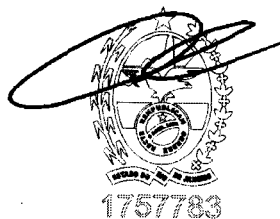
Handwritten signatures and initials.

27

- 7.3. Exceto no que se refere ao item (xxv), na ocorrência dos eventos descritos nos itens (ii), (xi), (xii), (xiii), (xiv), (xv), (xvi), (xvii), (xviii), (xix), (xxi), (xxii), (xxiii) e (xxiv) da Cláusula 7.1, o Agente Fiduciário deverá convocar, dentro de no máximo 48 (quarenta e oito) horas da data em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos referidos eventos, AGD para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures. Esta AGD somente poderá determinar que o Agente Fiduciário não declare o vencimento antecipado das Debêntures por deliberação dos titulares das Debêntures que representem, no mínimo, 80% (oitenta por cento) das Debêntures em circulação. Caso (i) não haja deliberação na data originalmente estabelecida para realização da assembléia dos debenturistas desta Oferta, salvo se pela sua suspensão; ou (ii) o quorum citado acima não seja atingido, 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, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da data da primeira subscrição e integralização das Debêntures ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e demais encargos.
- 7.4. Na ocorrência do evento descrito no item (xxv) da Cláusula 7.1, o Agente Fiduciário deverá convocar, dentro de no máximo 48 (quarenta e oito) horas da data em que tomar conhecimento da ocorrência do referido evento, AGD para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures. Esta AGD somente poderá determinar que o Agente Fiduciário não declare o vencimento antecipado das Debêntures por deliberação dos titulares das Debêntures que representem, no mínimo, 65% (sessenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação. Caso (i) não haja deliberação na data originalmente estabelecida para realização da assembléia dos debenturistas desta Oferta; ou (ii) o quorum citado acima não seja atingido, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures.

CLÁUSULA VIII ÍNDICES FINANCEIROS

- 8.1 A Emissora assume o compromisso de atender e respeitar a todo instante, durante todo o prazo de vigência das Debêntures, aos seguintes índices financeiros, que serão apurados semestralmente, a partir de 31 de dezembro de 2011, com base nos demonstrativos financeiros da Emissora de 30 de junho e 31 de dezembro (sendo que as demonstrações financeiras do encerramento do exercício deverão ser auditadas por empresa de auditoria independente registrada na CVM), contemplando os 12 (doze) meses anteriores à respectiva data-base do cálculo:



h

cl.

28

- (i) Índice de Cobertura do Serviço da Dívida superior a 1,10;
- (ii) Índice de Endividamento em Relação ao Empréstimo Total e o Patrimônio Líquido inferior a 0,55; e
- (iii) Índice de Endividamento em Relação ao EBITDA Ajustado inferior a 3,00.

8.2. Para os fins desta Escritura os termos abaixo, quando utilizados nesta Escritura, terão os significados a eles atribuídos nesta Cláusula 8.2:

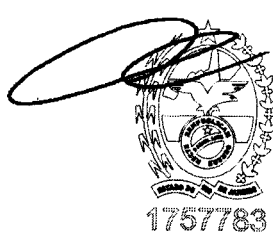
- (i) "Dívida Bruta" significa o somatório de todas as dívidas e financiamentos bancários, debêntures, e outros instrumentos de dívida (incluindo, mas não se limitando a financiamentos com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES e com o Banco do Nordeste do Brasil S.A.) bem como outras operações financeiras que venham a ser realizadas pela Emissora, excetuando-se, exclusivamente, o Empréstimo Pestana Inversiones.
- (ii) "Dívida Líquida" significa (a) Dívida Bruta, menos (b) disponibilidades (caixa e aplicações).
- (iii) "EBITDA" significa (a) a diferença entre (I) a receita líquida operacional da atividade hoteleira e imobiliária e (II) a somatória dos custos dos serviços prestados, custos dos imóveis vendidos e despesas operacionais; somada a (b) despesas de depreciação e amortização, incluindo baixa de ágios e outros ativos.
- (iv) "EBITDA Ajustado" significa (a) o EBITDA, somado à (b) a Variação de Capital de Giro das Contas Relacionadas ao Pestana Holiday Club.
- (v) "Geração de Caixa" significa (a) EBITDA Ajustado, somado a (b) o somatório da Variação de Capital de Giro, aportes de capital, captações de operações financeiras e movimentações na Conta Reserva Reforma Rio Atlântica, subtraído de (c) o somatório de quantias devidas a título de imposto de renda e contribuição social e investimentos em ativo fixo.
- (vi) "Índice de Cobertura do Serviço da Dívida" significa índice obtido pela divisão de (a) a Geração de Caixa, pelo (b) Serviço da Dívida.
- (vii) "Índice de Endividamento em Relação ao EBITDA Ajustado" significa índice obtido pela divisão da (a) Dívida Líquida, pelo (b) EBITDA Ajustado.

- (viii) "Índice de Endividamento em Relação ao Empréstimo Total e o Patrimônio Líquido" significa índice obtido pela divisão da (a) Dívida Bruta, pelo (b) somatório da Dívida Bruta, o saldo devedor do Empréstimo Pestana Inversiones e o patrimônio líquido.
- (ix) "Pestana Holiday Club" significa um programa de férias que permite a compra de determinado período de hospedagens para ser usufruído pelos hóspedes nos hotéis da rede Pestana, no Brasil ou no exterior.
- (x) "Serviço da Dívida" significa o somatório dos pagamentos referentes à amortização de principal e juros da Dívida Bruta.
- (xi) "Variação de Capital de Giro" significa a diferença entre a necessidade de capital de giro de duas datas-base (12 meses), sendo que a necessidade de capital de giro deverá ser calculada segundo a diferença entre (a) ativo circulante – excluída a conta de aplicações financeiras, disponibilidades e reservas e as contas relacionadas ao Pestana Holiday Club e (b) passivo circulante, excluída a Dívida Bruta, excluído o saldo devedor do Empréstimo Pestana Inversiones, adiantamentos para futuro aumento de capital e contas relacionadas ao Pestana Holiday Club.
- (xii) "Variação de Capital de Giro das Contas Relacionadas ao Pestana Holiday Club" significa a diferença entre a necessidade de capital de giro de duas datas-base (12 meses), sendo que a necessidade de capital de giro deverá ser calculada segundo a diferença entre as contas de ativo e passivo relacionadas ao Pestana Holiday Club.

8.3. A Emissora não poderá contratar endividamento adicional se os seguintes índices financeiros não forem, simultaneamente, respeitados levando-se em consideração em seus respectivos cálculos o endividamento adicional a ser contratado pela Emissora:

- (i) Índice de Cobertura do Serviço da Dívida superior a 1,30;
- (ii) Índice de Endividamento em Relação ao Empréstimo Total e o Patrimônio Líquido inferior a 0,50; e
- (iii) Índice de Endividamento em Relação ao EBITDA Ajustado inferior a 2,00.

8.4. Respeitados os índices financeiros estabelecidos nesta Cláusula VIII, a Emissora poderá contratar endividamentos adicionais e/ou prestar garantias, desde que a contratação



30

de tais endividamentos ou garantias não afete, de nenhuma maneira, as Garantias prestadas nesta Emissão.

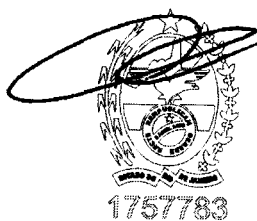
8.5 A Emissora não poderá distribuir dividendos acima do mínimo legal, realizar pagamento de juros sobre capital próprio ou amortizar principal ou realizar pagamento de juros do Empréstimo Pestana Inversiones anteriormente a 1º de janeiro de 2014, sendo que, após tal data, tais distribuições ou pagamentos poderão ser realizadas desde que cada um dos seguintes índices financeiros seja respeitado levando-se em consideração em seu respectivo cálculo os efeitos causados, conforme o caso, pela distribuição, pagamento ou amortização a ser realizada pela Emissora:

- (i) Índice de Cobertura do Serviço da Dívida superior a 1,50;
- (ii) Índice de Endividamento em Relação ao Empréstimo Total e o Patrimônio Líquido inferior a 0,40; e
- (iii) Índice de Endividamento em Relação ao EBITDA Ajustado inferior a 1,50.

CLÁUSULA IX OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DO GARANTIDOR

9.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura e nos demais Documentos da Oferta, a Emissora assume as seguintes obrigações:

- (i) (a) utilizar os recursos obtidos com a Emissão para (1) o pagamento integral, na mesma data em que tais recursos forem desembolsados ("Data de Desembolso"), das Cédulas de Crédito Bancário, (2) depósito de R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) na Conta Reserva Reforma Pestana Rio Atlântica na Data de Desembolso, e utilizar os recursos remanescentes, em até 90 dias contados da Data de Desembolso, para o pagamento parcial do Empréstimo Pestana Inversiones, conforme previsto na Cláusula 3.8 acima e (b) apresentar ao Agente Fiduciário documentos evidenciando o cumprimento: (1) do pagamento integral das Cédulas de Crédito Bancário em até 5 (cinco) dias úteis contados da Data de Desembolso; (2) da realização do depósito na Conta Reserva Reforma Pestana Rio Atlântica no dia útil seguinte à Data de Desembolso e (3) do pagamento parcial do Empréstimo Pestana Inversiones em até 90 (noventa) dias contados da Data de Desembolso;
- (ii) em até 5 (cinco) dias úteis contados da Data de Desembolso (a) realizar aditamento aos termos e condições do Empréstimo Pestana Inversiones para

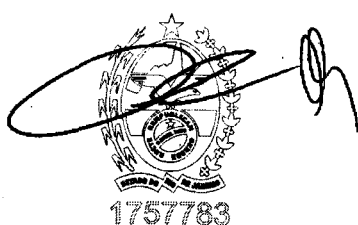


[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

que o saldo devedor do Empréstimo Pestana Inversiones seja convertido em dívida subordinada às Debêntures e (b) apresentar ao Agente Fiduciário documentos evidenciando o cumprimento da obrigação mencionada neste item (ii);

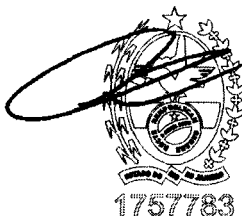
- (iii) sem prejuízo da obrigação assumida na Cláusula 3.10.2.3 acima, manter continuamente cobertura de seguro patrimonial para todos os seus ativos conforme prática usual de seu mercado de atuação, encaminhando cópia das respectivas apólices ao Agente Fiduciário sempre que houver contratação ou renovação dos mesmos;
- (iv) se estiver inadimplente em relação a qualquer obrigação prevista nesta Escritura ou em qualquer dos demais Documentos da Oferta ou, se estiver em curso quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado (a) não realizar distribuição de dividendos acima do mínimo legal, pagamento de juros sobre o capital próprio ou qualquer outro tipo de remuneração para os acionistas, e (b) não realizar o pagamento, de juros, principal e/ou quaisquer outros valores devidos a qualquer título por força do Empréstimo Pestana Inversiones;
- (v) não alienar e não constituir quaisquer ônus ou gravames sobre os bens objeto das Garantias Reais e não celebrar quaisquer instrumentos ou realizar quaisquer atos que possam prejudicar as Garantias Reais;
- (vi) fornecer ao Agente Fiduciário, em tempo hábil, todas as informações necessárias para a consumação da Emissão e para que os Debenturistas possam exercer seus direitos de acordo com os termos e condições desta Escritura e dos demais Documentos da oferta, sendo certo que a Emissora será responsável pela suficiência e veracidade das informações fornecidas aos Debenturistas, obrigando-se a indenizar os Debenturistas, o Agente Fiduciário por eventuais prejuízos decorrentes de imprecisões, inverdades ou omissões relativas a tais informações;
- (vii) manter-se adimplente com relação a todos os tributos, taxas, e/ou contribuições, exceto aqueles objeto de contestação administrativa ou judicial;
- (viii) observar os mandamentos contidos nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, em se materializando as situações fático/jurídicas previstas nos citados dispositivos legais;
- (ix) preparar demonstrações financeiras, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (x) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a



publicação das suas demonstrações financeiras anuais;

- (xi) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis aceitos no Brasil;
- (xii) (a) submeter suas demonstrações financeiras a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM, (b) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento de seu exercício social, e (c) manter tais demonstrações financeiras em sua página na rede mundial de computadores pelo prazo mínimo de 3 (três) anos contados de sua disponibilização;
- (xiii) encaminhar ao Agente Fiduciário, até o dia 31 de julho de cada ano, (a) suas demonstrações financeiras relativas ao 1º semestre não auditadas e, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, incluindo a Instrução CVM n.º 247/96 e demais normas de consolidação emitidas pela CVM e (b) declaração do diretor presidente da Emissora atestando o cumprimento dos índices financeiros mencionados na Cláusula 8.1 nesta Escritura;
- (xiv) encaminhar ao Agente Fiduciário até o dia 31 de março de cada ano, (a) cópia das demonstrações financeiras auditadas, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, relativas ao exercício social anterior, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, incluindo a Instrução CVM n.º 247/96 e demais normas de consolidação emitidas pela CVM, e (b) declaração do Diretor Presidente da Emissora atestando o cumprimento dos índices financeiros mencionados na Cláusula 8.1 nesta Escritura;
- (xv) cumprir com todas as determinações emanadas da CVM, com o envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhes forem solicitadas;
- (xvi) observar as disposições da Instrução CVM n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, e alterações posteriores (a "Instrução CVM 358"), no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (xvii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Instrução CVM n.º 358;
- (xviii) encaminhar qualquer informação relevante para a Emissão que lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após a solicitação feita pelo Agente Fiduciário;
- (xix) encaminhar ao Agente Fiduciário informações a respeito da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, no prazo de 1 (um) dia

30



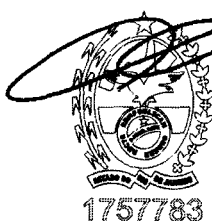
A

ll.

33

útil contado a partir da sua ciência;

- (xx) encaminhar ao Agente Fiduciário cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida, relacionada a um Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura ou nos demais Documentos da Oferta, em prazo não superior a 3 (três) dias úteis após o seu recebimento;
- (xxi) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas nesta Escritura ou em quaisquer dos demais Documentos da Oferta;
- (xxii) (a) contratar e manter contratados durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas na Escritura, incluindo o Banco Mandatário, a Instituição Escriuradora, a CETIP, o Agente Fiduciário e o Agente de Garantia e (b) fornecer a tais prestadores de serviços todas as informações e documentos que sejam necessários para que possam prestar os serviços de forma adequada e de acordo com os termos desta Escritura e dos demais Documentos da Oferta;
- (xxiii) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário que venham a ser necessárias ou úteis para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida ao Debenturista nos termos desta Escritura;
- (xxiv) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à assinatura dos Documentos da Oferta ao cumprimento de todas as obrigações previstas em tais documentos;
- (xxv) cumprir as leis, regulamentos e determinações de órgãos governamentais (inclusive leis, regulamentos e determinações de órgãos governamentais ambientais) que sejam necessárias para o regular desenvolvimento de suas atividades e a operação de cada um de seus empreendimentos hoteleiros, exceto por descumprimento que não acarrete, ou possa razoavelmente acarretar, um Efeito Adverso Relevante;
- (xxvi) cumprir todas as leis e regulamentos trabalhistas e previdenciários aplicáveis (inclusive dissídios coletivos), relativos a todos os seus empregados, inclusive, sem limitação, aqueles relativos a salários, jornada de trabalho, práticas trabalhistas equitativas, saúde, segurança, exceto por



descumprimento que não acarrete, ou possa razoavelmente acarretar, um Efeito Adverso Relevante;

- (xxvii) obter e manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) que sejam necessárias para o regular desenvolvimento de suas atividades e a operação de cada um de seus empreendimentos hoteleiros, exceto por autorizações cuja falta não acarrete, ou possa razoavelmente acarretar, um Efeito Adverso Relevante;
- (xxviii) notificar, imediatamente, o Agente Fiduciário da convocação de qualquer AGD pela Emissora;
- (xxix) comparecer às AGDs, sempre que solicitada;
- (xxx) ressalvada a possibilidade de distribuição de dividendos nos termos da Cláusula 8.5 acima, não realizar durante um mesmo exercício social qualquer pagamento, a qualquer título, incluindo, mas não se limitando a, reembolsos de quaisquer despesas, em valor superior ao equivalente em reais a EUR500.000,00 (quinhentos mil euros) a qualquer sociedade ou pessoa que controle direta ou indiretamente a Emissora ou que esteja sob controle comum em relação à Emissora, exceto (i) se previamente aprovado em AGD, por Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação, e (ii) pelos pagamentos realizados a título de hospedagem de participantes do programa de *time sharing* "Pestana Holiday Club", devidamente comprovados por notas de hospedagem e registros de reserva; e
- (xxxi) efetuar investimentos no valor de, no mínimo, R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ("Investimento Obrigatório") em obras de modernização do Hotel Pestana Rio Atlântica ("Obras"), que deverão ser concluídas no prazo de até 18 (dezoito) meses a contar da Data de Emissão ("Prazo para Conclusão da Modernização") e estar em condições satisfatórias à ~~80%~~ menos Debenturistas representando 80% das Debêntures em circulação.

9.2. A Emissora obriga-se a apresentar ao Agente Fiduciário, no prazo de ~~6 (seis)~~ meses a contar da data desta Escritura, comprovantes da realização dos seguintes protocolos, junto às respectivas autoridades competentes, relacionados aos Hotéis a Serem Regularizados, acompanhado da totalidade dos documentos e informações necessários à emissão das respectivas licenças e aprovações finais pelos órgãos competentes: (i) protocolo do pedido de aprovação de projeto de construção e/ou regularização de toda a área construída existente; (ii) protocolo do pedido para obtenção, atualização ou retificação, conforme o caso, de alvará de funcionamento; (iii) protocolo do pedido de averbação de todas as construções existentes no local, junto ao cartório de registro de imóveis; (iv) protocolo do pedido de aprovação, atualização ou regularização, conforme o



Handwritten signatures and initials.

caso, de projeto junto ao corpo de bombeiros, da totalidade da área construída existente no local; e (v) protocolo do pedido para obtenção ou retificação, conforme o caso, de licença ambiental de operação.

9.3. A Emissora obriga-se a apresentar ao Agente Fiduciário, no prazo de 1 (um) ano a contar da data desta Escritura, os seguintes comprovantes, em forma e teor satisfatórios ao Agente Fiduciário, obtidos junto às respectivas autoridades competentes, em relação a cada um dos Hotéis a Serem Regularizados: (i) comprovante de aprovação de projeto de construção e respectivo habite-se, alvará de conclusão, e alvará de regularização, conforme o caso; (ii) alvará de funcionamento, constando a aprovação total, inclusive da atualização e/ou retificação, conforme o caso; (iii) comprovante/certidão da matrícula constando a averbação de todas construções e áreas construídas existentes no local, junto ao cartório de registro de imóveis; (iv) auto de vistoria emitido pelo corpo de bombeiros aprovando a totalidade da área construída existente no local, inclusive da atualização com a retificação, conforme o caso; e (v) comprovante da obtenção de licença ambiental de operação, de forma a que seja comprovado que cada um dos Hotéis a Serem Regularizados detem todas as Licenças necessárias ao seu regular funcionamento.

9.4. Para os fins desta Escritura (i) "Hotéis a Serem Regularizados" significa, em conjunto, o Hotel Pestana São Paulo localizado na Rua Tutóia, 77, Jardim Paulista, CEP 04007-000, São Paulo/SP, Hotel Pestana Natal localizado na Av. Senador Dinarte Mariz, 5525, Parque das Dunas, CEP 59090-001, Natal/RN, Hotel Pestana São Luís localizado na Av. Avicência, 1, Praia do Calhau, CEP 65071-370, São Luís/MA, Hotel Pestana Rio Atlântica localizado na Av. Atlântica, nº 2.964, Copacabana, CEP 22070-000, Rio de Janeiro/RJ, Hotel Pestana Bahia localizado na Rua Fonte do Boi, nº 216, Rio Vermelho, CEP 41940-360, Salvador/BA, Hotel Pestana Lodge Bahia localizado na Rua Fonte do Boi, nº 216, Bairro Rio Vermelho, Salvador/BA, e Hotel Pestana Curitiba localizado na Rua Comendador Araujo, 499, Batel, CEP 80420-000, Curitiba/PR; e (ii) "Obrigações Especiais" significa as obrigações da Emissora previstas nas Cláusulas 9.2 e 9.3 acima.

9.5. A Emissora obriga-se a apresentar ao Agente Fiduciário, até o 10º (décimo) dia de cada mês, relatório contendo descrição detalhada das providências realizadas no mês anterior para o cumprimento das obrigações previstas nas Cláusulas 9.2 e 9.3 acima e o conteúdo das manifestações das respectivas autoridades competentes, se houver. O Agente Fiduciário deverá fornecer cópias do relatório de que trata esta Cláusula 9.5 a qualquer titular das Debêntures que os solicitar no prazo de 1 (um) dia útil de tal solicitação.

9.6. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura e nos demais Documentos da Oferta, o Garantidor obriga-se a realizar um ou mais aumentos



Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.

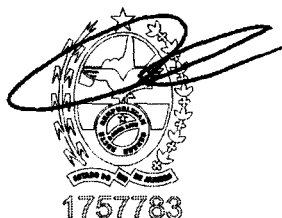
de capital na Emissora subscrevendo e integralizando ações em valor suficiente para a conclusão das Obras, ou realizar mútuo subordinado à presente Emissão, conforme decidir a Emissora a seu exclusivo critério, no valor que exceder o montante de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), caso a Emissora, por qualquer motivo, não tenha disponibilidade de recursos para tanto. A Emissora deverá destinar os recursos oriundos dos aumentos de capital de que trata esta Cláusula 9.2 exclusiva e integralmente para a conclusão das Obras. Os recursos do aumento de capital de que trata esta Cláusula 9.2 deverão estar disponíveis à Emissora com tempo suficiente para que as Obras sejam concluídas dentro do Prazo para Conclusão da Modernização.

CLÁUSULA X

DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DO GARANTIDOR

10.1. A Emissora e o Garantidor declaram e garantem conjunta e solidariamente que:

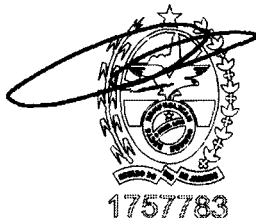
- (i) a Emissora e o Garantidor são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedades anônimas de acordo com as leis brasileiras e portuguesas, respectivamente, e estão devidamente autorizadas a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (ii) estão devidamente autorizadas a celebrar os Documentos da Oferta e a cumprir suas respectivas obrigações, e obtiveram todas as licenças, autorizações e consentimentos necessários, inclusive, mas sem limitação, aprovações societárias, conforme aplicável, à Emissão, à Oferta e à Fiança, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) as pessoas que representam a Emissora e o Garantidor na assinatura dos Documentos da Oferta têm poderes bastantes para tanto;
- (iv) os Documentos da Oferta constituem obrigações legais, válidas, eficazes e vinculantes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (v) a celebração dos Documentos da Oferta e o cumprimento de suas respectivas obrigações não infringem nenhuma obrigação relevante anteriormente assumida pela Emissora e/ou pelo Garantidor;
- (vi) a celebração dos Documentos da Oferta, a Emissão, a Oferta, a Fiança e a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária (a) não infringe (1) o estatuto social da Emissora; (2) disposição legal, contrato ou instrumento dos quais a Emissora e/ou o Garantidor sejam parte; (3) qualquer ordem, decisão ou



Handwritten signatures and initials.

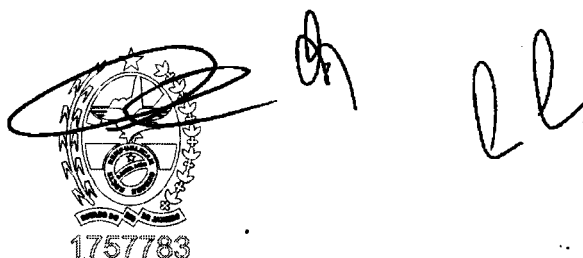
sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Emissora ou do Garantidor; (b) não resultará em (1) vencimento antecipado de obrigação estabelecida em quaisquer desses contratos ou instrumentos, (2) na rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos, ou (3) na criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora e/ou do Garantidor, exceto pelos expressamente descritos nos Documentos da Oferta; e (c) não depende, para sua validade e eficácia, da anuência de qualquer outro credor da Emissora ou do Garantidor porventura existentes na Data de Emissão.

- (vii) as obrigações da Emissora e do Garantidor nos termos dos Documentos da Oferta constituem obrigações diretas, incondicionais e não subordinadas;
- (viii) as operações e propriedades da Emissora e do Garantidor cumprem com as leis, regulamentos e licenças ambientais em vigor, exceto por descumprimento que não acarrete, ou possa razoavelmente acarretar, um Efeito Adverso Relevante; não há quaisquer circunstâncias que possam razoavelmente embasar uma ação ambiental contra a Emissora ou o Garantidor, nos termos de qualquer lei ambiental, exceto por ações que não acarretem, ou possam razoavelmente acarretar, um Efeito Adverso Relevante;
- (ix) a Emissora e o Garantidor declararam e pagaram todos os tributos e contribuições previdenciárias, juntamente com todos os juros e penalidades quando aplicáveis, outros que não o pagamento de tributos e contribuições previdenciárias cujo não pagamento não acarretaria um Efeito Adverso Relevante;
- (x) a Emissora e o Garantidor cumprem todas as leis e regulamentos trabalhistas e previdenciários aplicáveis (inclusive dissídios coletivos), relativos a todos os seus empregados, inclusive, sem limitação, aqueles relativos a salários, jornada de trabalho, práticas trabalhistas equitativas, saúde, segurança, exceto na medida em que o descumprimento dessas leis e regulamentos não possa razoavelmente resultar em um Efeito Adverso Relevante;
- (xi) a Emissora e o Garantidor cumprem as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, que lhe são aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto na medida em que o descumprimento de tais leis, regulamentos, normas administrativas e determinações não possa razoavelmente resultar em um Efeito Adverso Relevante;
- (xii) a Emissora e o Garantidor, nesta data, (a) detêm todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) necessárias para o exercício de suas atividades, exceto por autorizações e licenças cuja falta não acarrete, ou possa razoavelmente acarretar, um Efeito Adverso Relevante; (b) estão



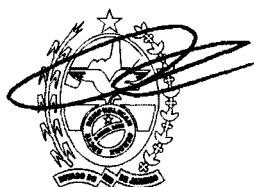
observando e cumprindo seus respectivos estatutos sociais e quaisquer obrigações e/ou condições contidas em contratos, acordos, hipotecas, escrituras, empréstimos, contratos de crédito, notas promissórias, contratos de arrendamento mercantil ou outros contratos ou instrumentos dos quais sejam parte ou possam estar obrigados; e (c) cumprem suas obrigações decorrentes dos Documentos da Oferta e da emissão das Debêntures não resultará em violação de qualquer lei aplicável, estatuto, regra, sentença, regulamentação, ordem, mandado, decreto judicial ou decisão de qualquer tribunal, nacional ou estrangeiro;

- (xiii) não há ações judiciais, processos, arbitragem, de qualquer natureza, incluindo sem limitação, cíveis, trabalhistas, fiscais, previdenciárias contra a Emissora e/ou contra o Garantidor, que, poderiam, individual ou conjuntamente, ter um Efeito Adverso Relevante;
- (xiv) a Emissora e o Garantidor mantêm cobertura de seguro com seguradoras de reconhecida capacidade financeira contra perdas e riscos e em valores que estão de acordo com a região geográfica e os negócios em que estão engajadas; a Emissora e o Garantidor não têm qualquer razão para acreditar que a Emissora ou o Garantidor não conseguirão renovar os seguros existentes quando expirar a cobertura ou obter cobertura conforme necessário para dar continuidade aos seus negócios a um custo que não resultaria razoavelmente em Efeito Adverso Relevante;
- (xv) a Emissora e o Garantidor mantêm um sistema de controle interno de contabilidade suficiente para garantir razoavelmente que: (a) as operações sejam executadas de acordo com as autorizações gerais e específicas da administração da Emissora e do Garantidor; (b) as operações sejam registradas conforme necessário para permitir a elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e para manter contabilidade dos ativos da Emissora e do Garantidor; (c) o acesso aos ativos da Emissora e do Garantidor seja permitido apenas de acordo com as autorizações gerais e específicas da administração; e (d) os ativos registrados na contabilidade da Emissora e do Garantidor sejam comparados com os ativos existentes em intervalos razoáveis de tempo e as medidas apropriadas sejam tomadas em relação a quaisquer diferenças, exceto onde a não manutenção de um sistema de controle interno de contabilidade não possa razoavelmente resultar em um Efeito Adverso Relevante;
- (xvi) a Emissora e o Garantidor possuem e detêm o título de todas as patentes, direitos de patente, marcas comerciais, marcas de serviço, nomes e bandeiras comerciais, direitos autorais e obras sob direitos autorais, segredos



comerciais e informações comerciais confidenciais, *software* e outros direitos de propriedade intelectual similares necessários para capacitá-los a continuar conduzindo seus negócios da forma como são atualmente conduzidos;

- (xvii) na data da subscrição e integralização das Debêntures, e imediatamente após, a Emissora, após ter efetuado a colocação das Debêntures, será solvente, nos termos da legislação brasileira;
- (xviii) todas as informações (consideradas como um todo) prestadas pela Emissora e pelo Garantidor aos Coordenadores e ao Agente Fiduciário anteriormente, ou concomitantemente, à presente data, para fins de análise e aprovação da emissão das Debêntures, são corretas, verdadeiras, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos relevantes na data em que referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato relevante necessário para fazer com que referidas informações (consideradas como um todo) não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;
- (xix) as demonstrações financeiras não auditadas da Emissora relativas ao período encerrado em 30 de junho de 2010 são verdadeiras, completas e corretas em todos os aspectos relevantes na data em que foram preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil; refletem, de forma clara e precisa, a posição financeira e patrimonial, os resultados, operações e fluxos de caixa da Emissora no período. As demonstrações financeiras auditadas da Emissora relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009 são verdadeiras, completas e corretas em todos os aspectos relevantes na data em que foram preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil; refletem, de forma clara e precisa, a posição financeira e patrimonial, os resultados, operações e fluxos de caixa da Emissora naquele exercício social e foram auditadas pela Premium Auditores Associados, que emitiu parecer de auditoria sobre essas demonstrações financeiras;
- (xx) as demonstrações financeiras da Emissora acima referidas foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos, e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, não houve nenhum fato que pudesse razoavelmente causar um Efeito Adverso Relevante à Emissora;
- (xxi) a Emissora e o Garantidor ou qualquer de seus bens não possuem qualquer imunidade em relação à competência de qualquer tribunal no Brasil ou em relação a qualquer ato judicial (quer por meio de citação ou notificação, penhora antes da decisão, penhora em garantia de execução da decisão



1757783

judicial, quer de outra forma) nos termos das leis da jurisdição de sua constituição;

(xxii) todas as declarações e garantias relacionadas à Emissora e ao Garantidor, que constam dos Documentos da Oferta, são, na data de assinatura desta Escritura, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes; e

(xxiii) as obrigações na qualidade de fiador nos termos desta Escritura e de acordo com a legislação brasileira, assumida pelo Garantidor, não infringem qualquer lei ou norma do local de sua constituição, sendo as obrigações do Garantidor ora assumidas plenamente exequíveis no Brasil e no local de sua constituição, em plena satisfação aos créditos dos Debenturistas.

10.2. Para fins desta Escritura, "Efeito Adverso Relevante" significa qualquer evento que, a critério fundamentado e de boa fé dos Debenturistas, altere de maneira relevante e adversa a condição econômica, financeira, jurídica ou de qualquer outra natureza, da Emissora e/ou do Garantidor, de modo a afetar a capacidade da Emissora e/ou do Garantidor de cumprir suas obrigações decorrentes dos Documentos da Oferta ou da Emissão ou que possa acarretar danos reputacionais aos Debenturistas.

CLÁUSULA XI AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. Nomeação

11.1.1. A Emissora constitui e nomeia Agente Fiduciário da Emissão objeto desta Escritura, a GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., qualificada no preâmbulo desta Escritura, a qual, neste ato e pela maior forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura, representar a comunhão dos Debenturistas.

11.2. Declaração

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

- (i) não ter qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, e alterações posteriores ("Instrução CVM 28"), para exercer a função que lhe é conferida;



Handwritten signature.

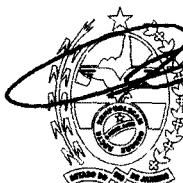
Handwritten signature.

41

- (ii) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- (iii) aceitar integralmente a presente Escritura, todas as suas cláusulas e condições;
- (iv) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (v) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM 28;
- (vi) estar ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;
- (vii) que é uma instituição financeira, estando devidamente organizado, constituído e existente de acordo com as leis brasileiras;
- (viii) estar devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (ix) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (x) que esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xi) que a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (xii) que verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura; e
- (xiii) que verificou a observância, pela Emissora, dos limites de emissão previstos no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações, conforme disposto na Cláusula 3.6 acima.

11.3. Substituição

11.3.1. Nas hipóteses de ausência, impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, AGD 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 em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar-la,



observado o prazo de 15 (quinze) dias para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumir o processo de escolha do novo Agente Fiduciário. A remuneração do novo agente fiduciário será a mesma que a do Agente Fiduciário, observado o disposto na Cláusula 11.3.6 abaixo.

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

11.3.3. É facultado aos Debenturistas, após o encerramento da Oferta, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em AGD especialmente convocada para esse fim.

11.3.4. A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento a esta Escritura, devendo o mesmo ser arquivado na JUCERJA e averbado no cartório de registro de títulos e documentos da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e, da comarca da sede do Agente Fiduciário substituto, caso o Agente Fiduciário substituto esteja localizado em outra comarca.

11.3.5. O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções na data da presente Escritura ou de eventual aditamento relativo à substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a integral quitação das Debêntures ou até sua efetiva substituição.

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

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

11.4. Deveres

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



- (i) responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (iv) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (v) verificar a observância, pela Emissora, do limite de emissão previsto no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações, conforme já verificado nos termos da declaração prevista acima;
- (vi) verificar no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vii) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, o registro desta Escritura e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes; neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- (viii) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (ix) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- (x) verificar a regularidade da constituição da Fiança, conforme já verificado nos termos da declaração prevista acima, e observar a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (xi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e do Garantidor;
- (xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora e/ou no Garantidor, sendo que tal solicitação deverá ser acompanhada de relatório que fundamente a necessidade de realização da referida auditoria;



- (xiii) convocar, quando necessário, AGDs, mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa referidos na Cláusula 4.9.1, respeitadas outras regras relacionadas à publicação constantes da Lei das Sociedades por Ações e desta Escritura;
- (xiv) comparecer às AGDs a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv) elaborar relatório anual destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, ao menos, as informações abaixo. Para tanto, a Emissora obriga-se desde já a informar e enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório aqui citado, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização legal à CVM pelo Agente Fiduciário.
 - xv.1) eventual omissão ou incorreção de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou pelo Garantidor ou ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora ou pelo Garantidor;
 - xv.2) alterações estatutárias ocorridas no período;
 - xv.3) comentários sobre as demonstrações contábeis da Emissora e do Garantidor, quando aplicável, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora e do respectivo Garantidor;
 - xv.4) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
 - xv.5) resgate e pagamento da Remuneração das Debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
 - xv.6) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da Emissão, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
 - xv.7) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Garantidor nesta Escritura, inclusive quanto à ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado;
 - xv.8) declaração acerca da suficiência e exequibilidade da Fiança; e
 - xv.9) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário.



(xvi) disponibilizar o relatório de que trata a alínea (xv) acima aos Debenturistas no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:

xvi.1) na sede da Emissora;

xvi.2) no seu escritório;

xvi.3) na CVM; e

xvi.4) no endereço do Coordenador, na hipótese de o prazo para a apresentação do relatório vencer antes do encerramento do prazo de distribuição das Debêntures.

(xvii) publicar, nos órgãos da imprensa referidos na Cláusula 4.9.1, às expensas da Emissora, anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório a que se refere a alínea (xv) acima encontra-se à sua disposição nos locais indicados na alínea (xvi) acima;

(xviii) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Banco Mandatário e à CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto nesta alínea, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Banco Mandatário e a CETIP a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Debêntures, e seus respectivos Debenturistas;

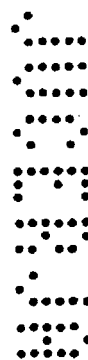
(xix) coordenar o resgate das Debêntures nos casos previstos nesta Escritura;

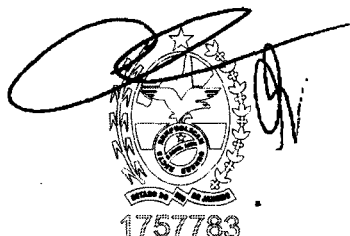
(xx) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xxi) notificar os Debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias úteis da data em que o Agente Fiduciário tomou conhecimento de qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pelo Garantidor, de qualquer das obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, sendo que a notificação discriminará as providências judiciais e/ou extrajudiciais que o Agente Fiduciário tenha tomado para acautelar e proteger os interesses da comunhão de Debenturistas. Comunicação de igual teor deve ser enviada:

xxi.1) à CVM; e

xxi.2) à CETIP;





ll.

- (xxii) acompanhar a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e informar imediatamente os Debenturistas da ocorrência de qualquer dos referidos eventos;
- (xxiii) manter atualizado o cálculo da Remuneração das Debêntures e divulgá-lo aos Debenturistas ou à CETIP sempre que solicitado;
- (xxiv) acompanhar com o Banco Mandatário, em cada data de pagamento, o integral e pontual pagamento dos valores devidos, conforme estipulado nesta Escritura; e
- (xxv) verificar a obtenção e manutenção de seguro dos Imóveis em Garantia pela Emissora, nos termos da Cláusula 3.10.2.3 acima.

11.5. Atribuições Específicas

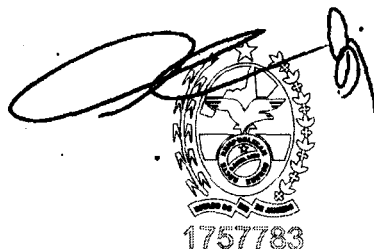
11.5.1: O Agente Fiduciário utilizará quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais, contra a Emissora, para a proteção e defesa dos interesses da comunhão dos Debenturistas e da realização de seus créditos, devendo em caso de inadimplemento da Emissora e/ou do Garantidor, observados os termos desta Escritura:

- (i) declarar, observadas as condições da presente Escritura, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios;
- (ii) requerer a falência da Emissora e/ou do Garantidor;
- (iii) tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos Debenturistas; e
- (iv) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou liquidação extrajudicial da Emissora e/ou do Garantidor.

11.5.2. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nas alíneas (i) a (iii) da Cláusula 11.5.1, se, convocada a AGD, esta, por deliberação da unanimidade dos titulares das Debêntures em Circulação, eximirem o Agente Fiduciário de declarar o vencimento antecipado, bastando, porém, a deliberação da maioria absoluta dos titulares das Debêntures em Circulação, quando tal hipótese disser respeito ao disposto na alínea (iv) da Cláusula 11.5.1.

11.6. Remuneração do Agente Fiduciário

11.6.1. Será devida ao Agente Fiduciário, ou à instituição que vier a substituí-lo nesta qualidade, a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe



22

competem, nos termos da lei e desta Escritura, a seguinte remuneração:

- (i) o valor de R\$ 9.880,00 (nove mil, oitocentos e oitenta reais), devidos na data da assinatura da Escritura, a título de implantação da emissão;
- (ii) o valor trimestral de R\$ 7.680,00 (sete mil, seiscentos e oitenta reais), sendo o 1º (primeiro) pagamento devido na data de assinatura da Escritura, e os demais pagamentos a cada 3 (três) meses a contar da data da assinatura da Escritura, até o resgate total das debêntures;
- (iii) caso a Emissora não esteja adimplente com todas as suas obrigações assumidas na Escritura ou em caso de alteração das condições das Debêntures, será devido ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional correspondente a R\$ 435,00 (quatrocentos e trinta e cinco reais) por hora-homem de trabalho adicional em sua sede ou fora dela. Caso este trabalho adicional seja desenvolvido em fração de horas, este valor de 1 (uma) hora será *pro-rateado* à razão de 20 (vinte) minutos, mesmo que incompletos, com baseo no tempo efetivamente dedicado pelos profissionais designados pelo Agente Fiduciário para (i) a assessoria aos titulares das Debêntures, (ii) o comparecimento em reuniões com a Emissora, (iii) o comparecimento em reuniões com os titulares das Debêntures em assembléia geral, (iv) a implementação das conseqüentes decisões dos titulares das Debêntures e da Emissora, e (v) a execução das garantias ou das Debêntures, sendo que tal remuneração adicional deverá ser paga pela Emissora no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado, com o mínimo de R\$ 7.440,00 (sete mil, quatrocentos e quarenta reais) por mês durante o período em que a Emissora permanecer nesta situação;
- (iv) Caso seja incluída garantia ou *covenant* será devido adicionalmente o valor de R\$ 575,00 (quinhentos e setenta e cinco reais) mensais por cada garantia ou *covenant* adicional que deva ser verificado pelo Agente Fiduciário em periodicidade trimestral, semestral ou anual;
- (v) caso venha a ser aumentado o valor de emissão, a remuneração descrita no item (ii) será acrescida da metade do percentual do aumento deste valor;
- (vi) os valores previstos acima serão atualizados anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE a partir de agosto de 2010;

11.6.2 As remunerações não incluem as eventuais despesas com publicações, taxas, emolumentos, autenticações de documentos, despachantes para obtenção de certidões, registros, cópias xerográficas, ligações interurbanas, transporte, alimentação, viagens e hospedagens, entre outras, que se fizerem necessárias para a prestação dos nossos serviços, a serem cobertas pela Emissora.

11.6.3 Os valores descritos acima serão acrescidos dos tributos incidentes sobre a



Handwritten signatures and initials.

remuneração (ISS, PIS, COFINS, IR, CSLL e outros que porventura venham a incidir), nas alíquotas vigentes correspondentes ao regime de tributação de lucro real pelas instituições financeiras nas respectivas datas de pagamento, de tal forma que estes valores correspondem a valores líquidos de todos os tributos incidentes sobre a prestação de serviços de agente fiduciário pelas instituições financeiras.

11.6.4 As remunerações serão devidas mesmo após o vencimento das Debêntures caso o Agente Fiduciário permaneça atuando na cobrança de cumprimento de obrigações da Emissora, e não incluem o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como auditores independentes, advogados, consultores financeiros, entre outros.

11.6.5 Caso a totalidade das Debêntures seja resgatada integralmente antes do seu vencimento será devido, na data do resgate integral, o próximo valor subsequente estabelecido no item (ii) da Cláusula 11.6.1 acima.

11.7. Despesas

11.7.1. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário, de todas as despesas razoáveis e usuais que tenha incorrido para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, desde que previamente comprovadas pelo Agente Fiduciário e autorizadas, se assim possível, pela Emissora.

11.7.2. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado, em 10 (dez) dias úteis, após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora.

11.7.3. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas, e posteriormente, conforme previsto em Lei, ressarcidas pela Emissora, desde que devidamente comprovadas. Tais despesas, a serem adiantadas pelos Debenturistas incluem também os gastos razoáveis com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos debenturistas



para cobertura do risco da sucumbência.

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

- (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) extração de certidões;
- (iii) locomoções entre Estados da Federação e respectivas hospedagens, transporte e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções;
- (iv) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas; e
- (v) despesas com cartorários e com correios necessárias ao desempenho da função de Agente Fiduciário.

11.7.5. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário no exercício de sua função ou decorrente deste exercício, serão igualmente suportadas pelos Debenturistas. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário bem como indenizações pagas em ações judiciais decorrentes do exercício de sua função.

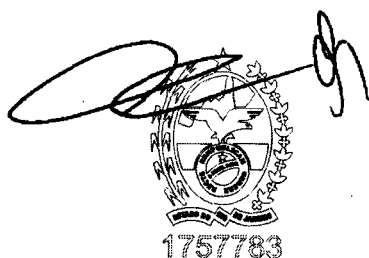
11.7.6. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos debenturistas que não tenha sido saldado na forma ora estabelecida será acrescido à dívida da Emissora e terá preferência sobre as Debêntures na ordem de pagamento.

CLÁUSULA XII ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

12.1. À AGD aplicar-se-á ao disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações.

12.2. Convocação

12.2.1. A AGD pode ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pelos Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação ou pela CVM.



Handwritten signature.

12.2.2. A convocação das AGDs se dará mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora costuma 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.

12.2.3. As AGDs deverão ser realizadas em prazo mínimo de 15 (quinze) dias, contados da data da primeira publicação da convocação. A AGD em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data marcada para a instalação da AGD em primeira convocação.

12.2.4. Independentemente de quaisquer formalidades relacionadas a convocação e instalação de AGDs, será considerada regular a AGD a que comparecerem a totalidade dos Debenturistas.

12.3. Quorum de Instalação

12.3.1. A AGD se instalará, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem, no mínimo, a metade das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer quorum.

12.4. Mesa Diretora

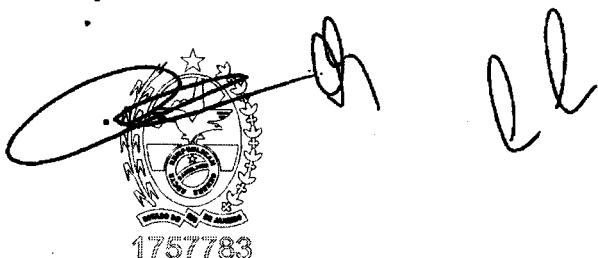
12.4.1. A presidência da AGD caberá ao Debenturista eleito pelos titulares das Debêntures ou àquele que for designado pela CVM.

12.5. Quorum de Deliberação

12.5.1. Nas deliberações da AGD, a cada Debênture caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Todas as deliberações tomadas em AGD deverão ser aprovadas por Debenturistas que representem, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do total das Debêntures em Circulação.

12.5.2. 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 o Garantidor, quando aplicável, e obrigarão a todos os titulares das Debêntures em Circulação independentemente de terem comparecido à AGD ou do voto proferido na respectiva AGD.

12.6. Debêntures em Circulação

The block contains a large, stylized handwritten signature in black ink. Below the signature is a circular official stamp of the Brazilian Securities Commission (CVM). The stamp features a star at the top and the text 'COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS' around the perimeter. At the bottom of the stamp, the number '1757783' is printed.

12.6.1. Para efeito da constituição de todos e quaisquer dos quoruns de instalação e/ou deliberação da AGD previstos nesta Escritura, consideram-se "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures subscritas, excluídas aquelas mantidas em tesouraria pela Emissora e as de titularidade de empresas controladas ou coligadas pela Emissora (diretas ou indiretas), controladoras (ou grupo de controle) sociedades sob controle comum ou administradores da Emissora, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.

CLÁUSULA XIII DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Comunicações

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

Para a Emissora:

Brasturinvest Investimentos Turísticos S.A.

Avenida Atlântica, 2964-parte, Copacabana

Rio de Janeiro - RJ

CEP 22070-000

Tel.: (21) 38168536

Fax: (21) 22556820

At.:Sr. Mauro França

E-mail: mfranca@pestanahotels.com.br

Para o Garantidor:

Grupo Pestana SGPS, S.A.

Largo António Nobre, no. 1, Freguesia de Sé, Conselho do Funchal,

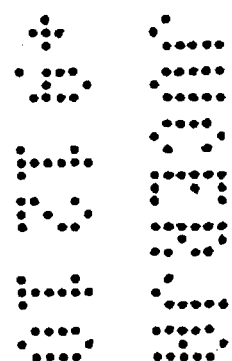
Ilha da Madeira, Portugal CEP 9000022

Tel.:(351) 291140416

Fax:(351) 291224388

At.:Pedro Souza

E-mail: pedro.souza@pestana.com



[Handwritten signatures]



1757783

Para o Agente Fiduciário:

GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Avenida Ayrton Senna, 3000, bloco 01, sala 317, Barra da Tijuca
CEP 22.775-003

Tel.: (21) 2490-4305

Fax: (21) 2490-3062

At.: Juarez Dias Costa

E-mail: gdc@gdcetvm.com.br

Para o Banco Mandatário:

Itaú Unibanco S.A.

Av. Engenheiro Armando de Arruda Pereira, 707 7º andar Torre Eudoro Villela
CEP 04309-010 São Paulo S.P.

Tel.: (11) 5029-1910

Fax: (11) 5029-1920

At.: Sra. Claudia Vasconcellos

E-mail: claudia.vasconcellos@itau-unibanco.com.br

Para a Instituição Escriuturadora:

Itaú Corretora de Valores S.A.

Av. Engenheiro Armando de Arruda Pereira, 707 7º andar Torre Eudoro Villela

Tel.: (11) 5029-1910

Fax: (11) 5029-1920

At.: Sra. Claudia Vasconcellos

E-mail: claudia.vasconcellos@itau-unibanco.com.br

Para a CETIP:

CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 4º andar

CEP 01452-002 - São Paulo - SP

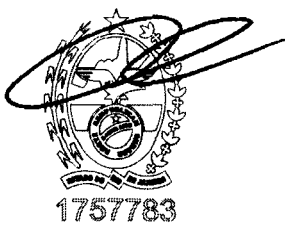
Tel.: (11) 3111-1596

Fax: (11) 3111-1564

At.: Gerência de Valores Mobiliários

E-mail: gr.debentures@cetip.com.br

13.1.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por fax ou por correio eletrônico 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 por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os originais dos documentos enviados por fac-símile ou correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.

13.2. Renúncia

- 13.2.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, 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 ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

13.3. Despesas

- 13.3.1. Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão ou com a execução de valores devidos nos termos desta Escritura (incluindo a Fiança) e demais Documentos da Oferta, incluindo publicações, inscrições, registros (inclusive de instrumentos de garantias), averbações, contratação do Agente Fiduciário e dos prestadores de serviços e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora e do Garantidor.

13.4. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica

- 13.4.1. Esta Escritura, as Debêntures e a Fiança constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 585, incisos I e II, do 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 461, 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

13.5. Disposições Gerais

- 13.5.1. Esta Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título.



Handwritten signatures and initials.

13.5.2. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura, as partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

13.5.3. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido ou seja encaminhado pela Emissora, ou por seus colaboradores, para se basear nas suas decisões.

13.5.4. A Emissora não poderá ceder as obrigações decorrentes da presente Escritura sem a prévia e expressa anuência dos Debenturistas reunidos em AGD.

13.6. Lei Aplicável

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

13.7. Foro

13.7.1. Fica eleito o foro Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

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

Rio de Janeiro, 08 de dezembro de 2010.

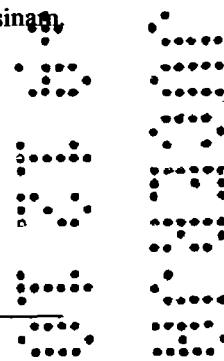
BRASTURINVEST INVESTIMENTOS TURÍSTICOS S.A.

Mauro Sergio de Almeida França

Nome: Mauro Sergio de Almeida França
Cargo: Diretor Financeiro

Roberto Jorge Rotter

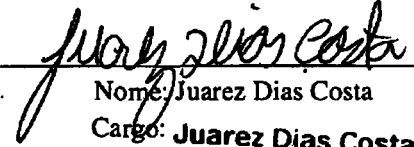
Nome: Roberto Jorge Rotter
Cargo: Diretor Presidente



[Handwritten signature]

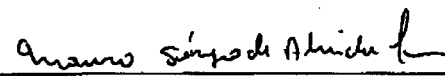
55

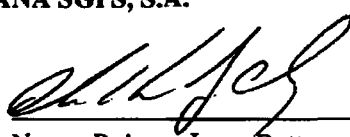
GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DTVM


Nome: Juarez Dias Costa
Cargo: Juarez Dias Costa
Diretor

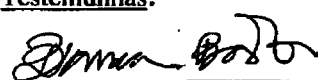
FIADOR:


GRUPO PESTANA SGPS, S.A.


Nome: Mauro Sergio de Almeida França
Cargo: Procurador


Nome: Roberto Jorge Rotter
Cargo: Procurador

Testemunhas:


Nome: Branca Leda Costa
CPF: 094420270


Nome: LOREN GAUDIO VALENTE
CPF: 994336720-20

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Nome: BRASTURINVEST INVESTIMENTOS TURISTICOS S/A
Nire: 33.3.0026334-9
Protocolo: 00-2010/759961-9

CERTIFICADO QUE O PRESENTE FOI ARQUIVADO SOB O Nº

ED33000213-1/000

DATA: 09/12/2010
JUCERJA

Valéria C. M. Serra
SECRETARIA GERAL

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Nome: BRASTURINVEST INVESTIMENTOS TURISTICOS S/A
Nire: 33.3.0026334-9
Protocolo: 00-2010/759961-9 - 08/12/2010
CERTIFICADO DE DEFERIMENTO EM 09/12/2010. E O REGISTRO SOB O NÚMERO
E DATA ABAIXO.
ED33000213-1/000
DATA: 09/12/2010

Valéria C. M. Serra
SECRETARIA GERAL

