INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA CR2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

ENTRE

CR2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
na qualidade de emissora

E

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
na qualidade de agente fiduciário

03 DE NOVEMBRO DE 2010

1736914

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA CR2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Pelo presente instrumento, de um lado

CR2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio Janeiro, na Av. Borges de Medeiros, n.º 633, Salas 603 a 608, CEP 22.430-041, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.820.907/0001-46, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (a "Emissora");

e, de outro lado

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 4, sala 514, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 17.343.682/0001-38, representando a comunhão dos interesses dos titulares das Debêntures da presente emissão (os "Debenturistas"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada como "Pentágono DTVM" ou como "Agente Fiduciário"),

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 Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da CR2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (a "Escritura"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA I
AUTORIZAÇÃO

A presente Escritura é firmada com base na deliberação da Reunião do Conselho de Administração realizada em 03 de novembro de 2010 (a "RCA").

CLÁUSULA II
REQUISITOS

A 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, pela Emissora (a "Emissão"), para distribuição pública com esforços restritos de colocação nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (a "Oferta" e a "Instrução CVM 476", respectivamente), será realizada com observância dos seguintes requisitos:

1736314

JURÍDICO CR2

2.1. Dispensa de Registro na CVM e na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais

A Oferta será realizada nos termos da Instrução CVM 476 estando, portanto, automaticamente dispensada do registro de distribuição pública perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976.

A Oferta também não será objeto de registro perante a ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), por se tratar de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos do artigo 25, parágrafo 1º, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários.

2.2. Arquivamento e Publicação da Ata da RCA

A ata da RCA será arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("JUCERJA") e será publicada no (i) Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e no (ii) Monitor Mercantil, nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (a "Lei das Sociedades por Ações").

2.3. Inscrição da Escritura na JUCERJA

Esta Escritura e seus eventuais aditamentos ("Aditamentos") serão arquivados na JUCERJA, conforme disposto no artigo 62, inciso II e parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações.

2.4. Registro para Colocação e Negociação

2.4.1 As Debêntures (conforme abaixo definido) serão registradas para (a) distribuição pública no mercado primário por meio do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos ("SDT"), administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("CETIP"), sendo a distribuição liquidada através da CETIP; e (b) negociação, observado o disposto no item 2.4.2 abaixo, no mercado secundário por meio do SND – Módulo Nacional de Debêntures ("SND"), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo as negociações liquidadas e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.

2.4.2 Não obstante o descrito no item 2.4.1. acima, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados, assim definidos nos termos do artigo 4º da Instrução CVM 476 e do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada (os "Investidores Qualificados"), depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Investidor Qualificado, conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM 476.

JURÍDICO CR2

1736514

3.5.3 No ato de subscrição e integralização das Debêntures, os Investidores Qualificados assinarão declaração atestando estar cientes de que (i) a Oferta não foi registrada perante a CVM; e (ii) as Debêntures estão sujeitas a restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável e nesta Escritura.

3.5.4 A Emissora não poderá realizar uma nova emissão de debêntures antes que a totalidade das Debêntures seja colocada ou seja cancelado o saldo das Debêntures não colocado, bem como a Emissora não poderá realizar, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM 476, outra oferta pública da mesma espécie de valores mobiliários objeto da Oferta dentro do prazo de 4 (quatro) meses contados da data do encerramento da Oferta, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM.

3.6. Limite da Emissão

A Emissão atende aos limites previstos no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações.

3.7. Banco Mandatário e Instituição Depositária

3.7.1 O banco mandatário e instituição depositária da Emissão será o Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, Vila Yara, s/nº, Prédio Amarelo, 2º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12 ("Banco Mandatário" e "Instituição Depositária").

3.8. Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos pela Emissora por meio da Oferta serão destinados ao reforço do capital de giro da Emissora, à aquisição de terrenos e ao reperfilamento de dívida.

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 05 de novembro de 2010 ("Data de Emissão").

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

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

JURÍDICO CR2

1725514

4.1.4 **Prazo e Data de Vencimento:** as Debêntures terão prazo de vencimento de 03 (três) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se em 05 de novembro de 2013 ("Data de Vencimento").

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

4.1.6 **Quantidade de Debêntures Emitidas**: Serão emitidas 60 (sessenta) Debêntures, em série única.

4.2. Remuneração

As Debêntures farão jus ao pagamento de juros remuneratórios semestrais, a contar da Data de Emissão ("Juros Remuneratórios") correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI, over extra-grupo ("Taxa DI"), calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.cetip.com.br), acrescida de uma sobretaxa de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. Os Juros Remuneratórios serão calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata* temporis por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário não amortizado de cada Debênture, desde a data da primeira subscrição e integralização das Debêntures ("Data de Liquidação") até a respectiva Data de Vencimento ("Remuneração"). A Remuneração será paga ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo).

4.2.1 O cálculo dos juros da Remuneração obedecerá a seguinte fórmula:

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

onde:

J - Valor unitário dos juros remuneratórios, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento, devidos no final do Período de Capitalização.

VNe - Valor nominal unitário de emissão ou valor nominal unitário não amortizado das Debêntures, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento.

JURÍDICO CR2

1736314

FatorJuros - fator de juros compostos pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

FatorJuros = FatorDI x FatorSpread, onde:

Fator DI - produtório das Taxas DI, da data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data do respectivo cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n} \left(1 + \text{TDI}_k\right)$$

onde:

k = número de Taxas DI, variando de 1 até n.

n – Número total de Taxas DI, sendo "n" um número inteiro.

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

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

k= 1,2, ..., n;

DI_k - Taxa DI divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread - sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

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

1736916

JURÍDICO CR2

onde:

spread – sobretaxa correspondente a 2,5000, dois inteiros e cinco mil décimos de milésimos.

DP – número de dias úteis entre a Data de Liquidação, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, no caso dos demais períodos de capitalização e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

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

Observações:

(i) o fator resultante da expressão $[1+(TDI_k)]$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;

(ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $[1+(TDI_k)]$, sendo que, a cada fator diário acumulado, considera-se seu resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(iv) considera-se o resultado da multiplicação do FatorDI pelo FatorSpread com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

Para os fins desta Escritura, "Período de Capitalização" significa o intervalo de tempo que se inicia na Data de Liquidação, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data prevista do pagamento da Remuneração imediatamente anterior, nos casos dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista do pagamento da Remuneração correspondente ao período. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.

4.2.3 No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura, será utilizada na apuração de "TDIk" a última Taxa DI disponível naquela data, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos Debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI aplicável.

JURÍDICO CR2

1736514

4.2.4 Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência de Taxa DI") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Debenturistas ("AGD") (na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e na Cláusula X abaixo), para definir, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva"). A AGD será realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do último dia do Período de Ausência da Taxa DI ou da extinção ou inaplicabilidade por imposição legal ou judicial da Taxa DI, o que ocorrer primeiro. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura, e para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, a fórmula estabelecida no item 4.2.1 acima e para a apuração de "TDIk" será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os titulares de Debêntures, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures.

4.2.5 Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da AGD, a referida AGD não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir da data de sua validade, voltará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures.

4.2.6 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e Debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total das Debêntures em Circulação (conforme abaixo definido), a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, consequentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures, sem realizar o pagamento de multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva AGD, pelo seu Valor Nominal Unitário, ou seu Valor Nominal Unitário não amortizado, nos termos desta Escritura, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação das Debêntures em questão ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a fórmula estabelecida no item 4.2.1 acima e para a apuração de "TDIk" será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.2.7 Farão jus aos pagamentos aqueles que forem titulares de Debêntures ao final do dia útil anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração.

JURÍDICO CR2

1736514

4.3. Amortização do Principal

4.3.1 Amortização Periódica

O Valor Nominal Unitário das Debêntures será pago em 3 (três) parcelas iguais e semestrais, sendo a primeira parcela devida em 05 de novembro de 2012, e a última parcela na data de vencimento (definida abaixo), conforme as datas e percentuais indicados a seguir:

DATA DE AMORTIZAÇÃO	PERCENTUAL DE AMORTIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES
05 de novembro de 2012	33,3333%
05 de maio de 2013	33,3333%
05 de novembro de 2013	33,3334%

4.3.2 Amortização Extraordinária

4.3.2.1 Não obstante o disposto no item 4.3.1. acima, a Emissora poderá realizar, a qualquer momento, a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário das Debêntures ("Amortização Extraordinária"). A Amortização Extraordinária estará limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário não amortizado e deverá ser precedida de notificação escrita ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis à realização do pagamento da Amortização Extraordinária ("Notificação da Amortização Extraordinária").

4.3.2.2 A Notificação de Amortização Extraordinária deverá conter: (i) data indicada para o pagamento da Amortização Extraordinária ("Data de Amortização Extraordinária"); (ii) o percentual do Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures objeto da Amortização Extraordinária, acrescido *(a)* da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Liquidação ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Amortização Extraordinária e *(b)* demais encargos devidos e não pagos até a Data de Amortização Extraordinária ("Valor de Amortização Extraordinária"); (iii) Prêmio, conforme definido na cláusula VI; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária.

4.3.2.3 A Emissora deverá comunicar, por meio de correspondência com o de acordo do Agente Fiduciário, a CETIP da realização da Amortização Extraordinária com, no mínimo, 02 (dois) dias úteis de antecedência da data estipulada para o pagamento da Amortização Extraordinária.

JURÍDICO CR2

1736314

4.3.2.4 O pagamento da Amortização Extraordinária deverá ser realizado de acordo com o disposto no item 4.5 abaixo, na data indicada na Notificação da Amortização Extraordinária, e deverá abranger todas as Debêntures em circulação. Caso as Debêntures estejam custodiadas eletronicamente no SND, o evento seguirá os procedimentos previstos pela CETIP.

4.3.2.5 A Amortização Extraordinária ensejará o pagamento de Prêmio pela Emissora aos Debenturistas, conforme definido no item 6.1 abaixo.

4.4. Pagamento da Remuneração

O pagamento da Remuneração será realizado semestralmente a partir da Data de Emissão, em 05 de maio e em 05 de novembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 05 de maio de 2011 e o último na Data de Vencimento ("Datas de Pagamento da Remuneração").

4.5. Local de Pagamento

Os pagamentos a que fizerem jus os Debenturistas serão efetuados pela Emissora na data de seus respectivos vencimentos utilizando-se, conforme o caso: (i) os procedimentos adotados pela CETIP, para as Debêntures custodiadas eletronicamente no SND; e/ou (ii) para os Debenturistas que não estejam vinculados a esse sistema, por meio do Banco Mandatário.

4.6. Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das partes, previstas e decorrentes desta Escritura, 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 bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, feriado nacional, sábado ou domingo, 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.

4.7. Encargos Moratórios

Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Debenturistas, 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,

JURÍDICO CR2

1736314

sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.

4.8. Forma de Subscrição e Integralização

A integralização das Debêntures será realizada à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, de acordo com as normas de liquidação previstas pela CETIP.

4.9. Prazo de Subscrição

As Debêntures serão subscritas em uma única data a qualquer tempo, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de início de distribuição.

4.10. Atualização do Valor Unitário

Não haverá atualização do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

4.11. Repactuação

Não haverá repactuação das Debêntures.

4.12. Publicidade

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, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores – *internet* (*www.cr2.com.br/ri*).

4.13. Comprovação de Titularidade das Debêntures

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

4.14. Imunidade de Debenturistas

Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Mandatário e Instituição Depositária, no prazo mínimo de 10

JURÍDICO CR2

1736314

(dez) dias úteis antes das datas previstas de pagamento das Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária.

4.15. Aquisição Facultativa

A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em circulação no mercado ("Debêntures em Circulação"), acrescidas dos Juros Remuneratórios e dos encargos moratórios, se for o caso, conforme o disposto no parágrafo 2º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures adquiridas pela Emissora poderão ser canceladas, permanecer na tesouraria da Emissora, ou ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, nos termos desta Cláusula 4.15, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma remuneração das demais Debêntures em Circulação, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 476.

CLÁUSULA V
RESGATE ANTECIPADO

5.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado"), mediante comunicação aos Debenturistas, nos termos da Cláusula 4.12, com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis ("Comunicação de Resgate").

5.1.1 Na Comunicação de Resgate deverá constar: (i) a data indicada para o Resgate Antecipado ("Data de Resgate"); (ii) o valor de resgate antecipado correspondente ao pagamento do Valor Nominal Unitário não amortizado da totalidade das Debêntures, acrescido (a) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Liquidação ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Resgate e (b) demais encargos devidos e não pagos até a Data de Resgate ("Valor de Resgate Antecipado"); (iii) o Prêmio, conforme definido na cláusula VI; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado.

5.2. A CETIP e o Agente Fiduciário deverão ser comunicados da realização do Resgate Antecipado com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência.

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

13

JURÍDICO CR2

1736816

CLÁUSULA VI
PRÊMIO

6.1. A Emissora pagará um prêmio pela Amortização Extraordinária prevista no item 4.3.2. desta Escritura e pelo Resgate Antecipado previsto na Cláusula V acima, equivalente a um percentual do Valor de Resgate Antecipado ou do Valor de Amortização Extraordinária, conforme o caso ("Prêmio"), sendo que referido percentual será igual a:

(i) 1,0% (um por cento), se o Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária ocorrer até o dia 05 de novembro de 2011, inclusive;

(ii) 0,50% (cinquenta centésimos por cento), se o Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária ocorrer entre 05 de novembro de 2011, exclusive, e 05 de novembro de 2012, inclusive; ou

(iii) 0,30% (trinta centésimos por cento), se o Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária ocorrer a partir de 05 de novembro de 2012, exclusive.

CLÁUSULA VII
VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1 É facultado aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações relativas às Debêntures e exigir o pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário não amortizado acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Liquidação ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e demais encargos devidos e não pagos até a data do vencimento antecipado nas seguintes hipóteses:

(a) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações prestadas pela Emissora no âmbito da Emissão;

(b) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas aos titulares das Debêntures nas respectivas datas de vencimento;

(c) descumprimento, pela Emissora de quaisquer obrigações não pecuniárias previstas nesta Escritura, no Contrato de Distribuição e no contrato celebrado com o Banco Mandatário ("Documentos da Oferta"), não sanadas (i) no prazo de cura específico previsto nesta Escritura ou nos demais Documentos da Oferta, ou (ii) caso não haja

JURÍDICO CR2

prazo de cura específico no prazo de 10 (dez) dias da ocorrência do referido descumprimento;

(d) inadimplemento, sem prejuízo dos prazos para seu saneamento previstos nos respectivos instrumentos, ou vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações pecuniárias da Emissora, sua controladora ou de qualquer de suas coligadas ou controladas, em valor individual ou agregado superior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais) sem a devida contestação ou comprovação de cumprimento da obrigação considerada inadimplida;

(e) ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Emissora que venha a resultar na alienação do controle acionário a terceiros, sem prévia e expressa aprovação dos titulares das Debêntures manifestada em AGD especialmente convocada para esse fim, nos termos desta Escritura, excetuando-se as hipóteses de (i) aquisição originária de controle e de (ii) transferência de controle dentro do grupo econômico da Emissora. Para fins deste item, entende-se como controle o conceito decorrente do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações e como alienação, o disposto no art. 254 – A parágrafo 1º da mesma lei;

(f) protesto legítimo de títulos contra a Emissora, ainda que na condição de garantidora, com valor unitário ou agregado superior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais), salvo se *(a)* tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Emissora, e/ou *(b)* for cancelado ou sustado dentro do prazo legal;

(g) uma ou mais sentenças arbitrais definitivas ou judiciais transitadas em julgado em nome da Emissora que, em conjunto ou isoladamente resulte ou possa resultar, em obrigação de pagamento para a Emissora, de valor unitário ou agregado superior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais);

(h) apresentação de proposta de recuperação judicial ou extrajudicial, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal, ou ainda, de qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, requerido pela Emissora ou decretado contra a Emissora, sua controladora ou por qualquer de suas coligadas ou controladas;

(i) extinção, liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emissora, sua controladora ou de qualquer de suas coligadas ou controladas, ressalvada a hipótese de que a extinção ou dissolução de coligadas ou controladas da Emissora decorram em função da conclusão de seu objeto social;

JURÍDICO CR2

1736914

(j) autuações pelos órgãos governamentais, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, de valor individual ou agregado superior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais);

(k) realização por qualquer autoridade governamental de ato com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Emissora;

(l) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos do artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;

(m) alteração do objeto social disposto no Estatuto Social da Emissora, que modifique substancialmente as atividades atualmente por ela praticadas;

(n) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora das obrigações a serem assumidas nesta Escritura, sem a prévia anuência dos Debenturistas reunidos em AGD;

(o) realização de redução de capital social da Emissora e/ou alteração do Estatuto Social da Emissora;

(p) se as obrigações de pagar da Emissora previstas nesta Escritura deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal; e

(q) descumprimento do *covenant* financeiro, apurado trimestralmente pela Emissora, com base nas demonstrações financeiras consolidadas e divulgadas pela Emissora, ao final de cada trimestre fiscal, compreendido pela relação entre a Dívida Líquida (abaixo definida) e o patrimônio líquido da Emissora menor ou igual a 0,70 vezes, até o pagamento integral de todos os valores devidos em virtude das Debêntures.

Para os fins deste item (q), considera-se como:

"Dívida Líquida": A somatória da rubrica de empréstimos, financiamentos e debêntures no passivo circulante e não-circulante, acrescida da rubrica de operações com derivativos do passivo circulante e não-circulante, bem como qualquer outra rubrica que se refira à dívida onerosa que venha a ser criada, excluídas as rubricas: caixa, bancos, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários e operações com derivativos do ativo circulante e não-circulante, com base em valores extraídos da demonstração financeira consolidada,

1736814

apurados segundo as normas contábeis aplicáveis, bem como as operações envolvendo o Sistema Financeiro de Habitação ("SFH");

7.2 A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas, (a), (b), (e), (f), (g), (h), (i) e (l) do item 7.1. acima acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente de qualquer consulta aos Debenturistas, desde que respeitados os prazos estabelecidos em cada uma das alíneas do item 7.1, ficando o vencimento condicionado à entrega de notificação nesse sentido, pelo Agente Fiduciário à Emissora.

7.3 Na ocorrência dos eventos previstos nas alíneas (c), (d), (j), (k), (m), (n), (o), (p) e (q) do item 7.1 acima, o Agente Fiduciário deverá convocar uma AGD, em até 10 (dez) dias úteis contados da data em que tomar conhecimento do referido evento ou for assim informado pelos titulares das Debêntures, para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, observado o procedimento de convocação previsto na Cláusula X abaixo e o quorum específico estabelecido no item 7.3.1 abaixo. A AGD prevista nesta Cláusula poderá também ser convocada pela Emissora, ou na forma do item 10.1 abaixo.

7.3.1 A AGD de que trata o item 7.3 acima poderá optar, por deliberação de Debenturistas que representem no mínimo 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, por não declarar vencidas antecipadamente as Debêntures.

7.3.2 Na hipótese (i) de não instalação da AGD mencionada no item 7.3 por falta de quorum, ou (ii) de não ser aprovado o exercício da faculdade prevista no item 7.3.1 acima pelo quorum mínimo de deliberação, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos indicados no item 7.1 acima.

7.4 Em qualquer hipótese de declaração do vencimento antecipado das Debêntures pelo Agente Fiduciário, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário ou o Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures em Circulação acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Liquidação ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, devidos até a data do envio da notificação de que trata o item 7.2 acima ou da data da realização da AGD nos termos do item 7.3 acima, conforme o caso, acrescido dos valores devidos a título de encargos moratórios previstos nesta Escritura, desde a data do efetivo inadimplemento, nos casos de eventos de descumprimento de obrigações pecuniárias, bem como de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura.

7.5 O pagamento dos valores mencionados no item 7.4 acima, bem como de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, será realizado em até 05 (cinco) dias úteis contados do recebimento da comunicação escrita a ser enviada pelo Agente Fiduciário à Emissora, nos termos desta Escritura, sob pena de, em

JURÍDICO CR2

1736514

não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos nesta Escritura.

CLÁUSULA VIII
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

8.1 A Emissora assume as seguintes obrigações:

(a) sempre que houver e, enquanto permanecer em descumprimento com qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura, não distribuir dividendos ou juros sobre capital próprio além do mínimo obrigatório definido pela Lei das Sociedades por Ações, sem a prévia e expressa autorização por escrito dos Debenturistas;

(b) fornecer ao Agente Fiduciário, em tempo hábil a partir da data do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações razoáveis, incluindo, mas não se limitando todas aquelas previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, de forma correta e completa, que sejam necessárias para a consumação da Oferta ou cumprimento de seus deveres nos termos desta Escritura. A Emissora será responsável pela suficiência e veracidade das informações fornecidas, obrigando-se a indenizar os Debenturistas e o Agente Fiduciário por eventuais prejuízos diretos e devidamente comprovados decorrentes de imprecisões, inveracidades ou omissões relativas a tais informações;

(c) fornecer ao Agente Fiduciário no prazo de até 10 (dez) dias úteis a partir da data do recebimento da respectiva solicitação, qualquer informação que seja solicitada para a defesa dos interesses dos Debenturistas, observada a legislação aplicável e ressalvadas as informações de natureza estratégica e/ou confidencial para a Emissora;

(d) fornecer ao Agente Fiduciário vias originais desta Escritura e de eventuais Aditamentos devidamente arquivadas na JUCERJA em até 20 (vinte) dias contados a partir da respectiva data de assinatura;

(e) fornecer ao Agente Fiduciário em até 05 (cinco) dias úteis após o seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial recebida pela Emissora que possa resultar em uma das hipóteses de vencimento antecipado previstas no item 7.1;

(f) fornecer ao Agente Fiduciário em até 05 (cinco) dias úteis, informações sobre qualquer descumprimento não sanado de quaisquer cláusulas, termos ou condições desta Escritura;

JURÍDICO CR2

1736314

(g) fornecer ao Agente Fiduciário em até 05 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da solicitação feita pelo Agente Fiduciário, as atas de assembleia geral de acionistas ou reunião do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, que tenham sido disponibilizadas à CVM;

(h) manter-se adimplente com relação a todos os tributos, taxas e/ou contribuições decorrentes da Oferta, exceto aqueles objeto de contestação administrativa ou judicial;

(i) prestar informações, dentro do prazo de 10 (dez) dias úteis, sobre quaisquer autuações pelos órgãos governamentais, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, em relação à Emissora, que possam resultar em um Efeito Material Adverso (conforme abaixo definido) e/ou de valor individual ou agregado (sempre quando da mesma natureza) superior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais). Essas informações deverão ser apresentadas pela Emissora na forma de relatório descritivo da ocorrência e das medidas que serão adotadas pela Emissora para mitigar os efeitos da autuação em questão;

(j) preparar demonstrações financeiras, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

(k) 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;

(l) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(m) submeter, na forma da lei, suas demonstrações financeiras a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;

(n) 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 manter tais demonstrações financeiras em sua página na rede mundial de computadores pelo prazo mínimo de 3 (três) anos contados de sua disponibilização;

(o) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002 ("Instrução CVM 358");

JURÍDICO CR2

1736914

(p) encaminhar qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário e quaisquer informações a respeito da ocorrência de qualquer descumprimento das obrigações previstas nesta Escritura, de natureza pecuniária ou não, incluindo mas não se limitando aos eventos indicados no item 7.1 acima, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis após a cobrança feita pelo Agente Fiduciário ou após a ocorrência do descumprimento, sem prejuízo dos demais procedimentos aplicáveis, nos termos desta Escritura;

(q) manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, o Banco Mandatário e Instituição Depositária, a CETIP e o Agente Fiduciário;

(r) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário, desde que, sempre que possível, previamente aprovadas pela Emissora, que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos Debenturistas nos termos desta Escritura;

(s) rigoroso cumprimento pela Emissora, em seus aspectos relevantes, ao disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, única e exclusivamente, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão;

(t) observar as disposições da Instrução CVM 358, no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação;

(u) cumprir com todas as determinações emanadas da CVM, inclusive com envio de documentos, se for o caso, prestando, ainda, todas as informações que lhes forem solicitadas pela CVM e/ou pela CETIP;

(v) arcar com todos os custos decorrentes (a) da distribuição das Debêntures, incluindo todos os custos relativos ao seu registro na CETIP, (b) de registro dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura, seus eventuais Aditamentos e os atos societários da Emissora, e suas publicações, se aplicável, e (c) das despesas com a contratação de Agente Fiduciário e Banco Mandatário;

(w) manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM, nos termos das

JURÍDICO CR2

1736314

Instruções CVM aplicáveis, e fornecer, quando solicitado, aos seus acionistas e Debenturistas as demonstrações financeiras elaboradas e aprovadas, previstas no artigo 176 da Lei das Sociedades por Ações;

(x) não praticar qualquer ato em desacordo com o seu Estatuto Social, com esta Escritura, com o Contrato de Distribuição, bem como demais Documentos da Oferta, em especial, os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante os Debenturistas;

(y) aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão estritamente conforme descrito no item 3.8 acima;

(z) desempenhar seus melhores esforços para a obtenção, mediante solicitação do Agente Fiduciário, da documentação descrita no item 9.4.1 (h) abaixo;

(aa) manter até o pagamento integral de todos os valores devidos em virtude das Debêntures, o índice financeiro previsto no item 7.1 (q) acima; e

(bb) fornecer ao Agente Fiduciário, em até 05 (cinco) dias úteis contados do término do prazo legal para disponibilização das informações trimestrais ao mercado, relatório da Emissora contendo memória de cálculo para acompanhamento dos *covenants* financeiros previstos no item 7.1 (q) supra, o qual deverá conter a abertura das contas utilizadas na referida memória de cálculo, assinados pelo Diretor Financeiro da Emissora, que se colocará a disposição para esclarecimentos eventualmente solicitados pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA IX
AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1 Nomeação

A Emissora constitui e nomeia Agente Fiduciário da Emissão objeto desta Escritura, **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, qualificado no preâmbulo desta Escritura, o qual, neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura, representar a comunhão dos Debenturistas.

9.2 Declaração

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

JURÍDICO CR2

1736514

(a) na Data de Emissão, não tem 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, para exercer a função que lhe é conferida;

(b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;

(c) aceitar integralmente a presente Escritura, todas as suas cláusulas e condições;

(d) na Data de Emissão, não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;

(e) estar ciente da Circular nº 1.832, de 31 de outubro de 1990, do Banco Central do Brasil;

(f) estar devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(g) na Data de Emissão, não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28 de 23 de novembro de 1983;

(h) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;

(i) que esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(j) que a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(k) que verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura; e

(l) que verificou a observância, pela Emissora, dos limites de emissão previstos no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações, conforme disposto no item 8.6 da presente Escritura.

JURÍDICO CR2

22

1736914

9.3 Substituição

9.3.1 Nas hipóteses de ausência, impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, a AGD será realizada dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar 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 efetuá-la, observado o prazo de 15 (quinze) dias para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo Agente Fiduciário. A remuneração do novo agente fiduciário será a mesma que a do Agente Fiduciário, observado o disposto no item 9.3.7 abaixo.

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

9.3.3 A nomeação do novo Agente Fiduciário será aprovada mediante deliberação de Debenturistas que representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures em Circulação.

9.3.4 É facultado aos Debenturistas, após o encerramento do prazo para a distribuição das Debêntures, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembleia especialmente convocada para esse fim. A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita (a) ao quorum previsto no item 9.3.3 acima; e (b) à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 8º da Instrução CVM nº 28 de 23 de novembro de 1983; e eventuais normas posteriores.

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

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

9.3.7 Caso ocorra a efetiva substituição do Agente Fiduciário, esse substituto receberá a mesma remuneração recebida pelo Agente Fiduciário em todos os seus termos e condições, sendo que a primeira parcela anual devida ao substituto será calculada *pro rata temporis*, a partir da data de início do exercício de sua função com agente fiduciário. Esta remuneração

JURID.
CR2

1736814

poderá ser alterada de comum acordo entre a Emissora e o agente fiduciário substituto, desde que previamente aprovada pela AGD.

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

9.4 Deveres

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

(a) proteger os direitos e interesses 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;

(b) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

(c) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;

(d) verificar no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(e) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, o registro desta Escritura e respectivos Aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes; neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;

(f) acompanhar a observância, pela Emissora, da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;

(g) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;

(h) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora;

1736514

JURÍDICO CR2

(i) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, sendo que tal solicitação deverá ser acompanhada de relatório que fundamente a necessidade de realização da referida auditoria;

(j) convocar, quando necessário, a AGD mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa referidos no item 4.12, respeitadas outras regras relacionadas à publicação constantes da Lei das Sociedades por Ações e desta Escritura;

(k) comparecer à AGD a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(l) 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 seguintes informações abaixo. Para tanto, a Emissora enviará todas as informações financeiras e atos societários necessários à realização do relatório que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora até o prazo máximo de 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório, sendo certo que a referida solicitação será enviada pelo Agente Fiduciário à Emissora com a brevidade mínima de 60 (sessenta) dias do encerramento do mencionado prazo legal:

l.1) eventual omissão ou incorreção de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;

l.2) alterações estatutárias ocorridas no período;

l.3) comentários sobre as demonstrações contábeis da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora;

l.4) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;

l.5) resgate, amortização, e pagamento de remuneração das Debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;

l.6) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da emissão de Debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;

JURÍDICO CR2

1736814

I.7) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora neste instrumento, inclusive quanto à ocorrência dos eventos previstos nos itens do item 7.1; e

I.8) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário.

(m) disponibilizar o relatório de que trata o inciso "(l)" aos Debenturistas no prazo máximo de 04 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:

m.1) na sede da Emissora;

m.2) na sede do Agente Fiduciário;

m.3) na CVM; e

m.4) na CETIP.

(n) publicar, nos órgãos da imprensa referidos no item 4.12, às expensas da Emissora, anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados no inciso "(m)";

(o) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Banco Mandatário e Instituição Depositária, à CETIP;

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

(q) notificar os Debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada:

1) à CVM; e

2) à CETIP.

(r) acompanhar a ocorrência dos eventos previstos no item 7.1 e informar imediatamente os Debenturistas da ocorrência de qualquer dos referidos eventos;

JURÍDICO CR2

1736514

(s) manter disponibilizado o cálculo da Remuneração das Debêntures e divulgá-lo aos Debenturistas ou à CETIP sempre que solicitado, e ainda, em seu *website* (www.pentagonotrustee.com.br); e

(t) informar à Emissora sobre a convocação de AGD para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos previstos no item 7.3 desta Escritura, imediatamente após a realização de tal convocação.

9.4.2. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Debenturistas e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Debenturistas reunidos em AGD.

9.4.3. A atuação do Agente Fiduciário limitar-se-á ao escopo da Instrução nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada ("Instrução CVM 28") e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações.

9.5 Atribuições Específicas

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

(a) declarar, observadas as condições da presente Escritura, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios;

(b) tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos Debenturistas;

(c) requerer a falência da Emissora; e

(d) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou liquidação extrajudicial da Emissora.

9.5.2 Observado o disposto no item 7.2, o Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nas alíneas 9.5.1 (a), 9.5.1 (b) e 9.5.1.(c) do item 9.5.1 acima se, convocada a AGD, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade das Debêntures em Circulação, observado que, para a alínea 9.5.1(a) acima, os Debenturistas poderão optar, por deliberação de Debenturistas que representem pelo menos 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação, por não declarar antecipadamente vencidas as Debêntures nos termos do item 7.3.1 desta Escritura,

JURÍDICO CR2

1736914

bastando, porém, a deliberação da maioria dos titulares das Debêntures em Circulação, quando tal hipótese disser respeito ao disposto na alínea 9.5.1 (d) do item 9.5.1. acima.

9.6 Remuneração do Agente Fiduciário

9.6.1. Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e da Escritura, o Agente Fiduciário, ou a instituição que vier a substituí-lo nesta qualidade receberá uma remuneração a ser paga da seguinte forma:

a) parcelas anuais de 12.000,00 (doze mil reais), sendo a primeira devida no 05º (quinto) dia útil após a assinatura da Escritura e as demais parcelas na mesma data dos anos subsequentes, e assim, sucessivamente, até a liquidação integral das Debêntures;

(a.i) Em caso de inadimplemento financeiro pela Emissora, será devido ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à atividades, pagas 05 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora, para assessoria aos debenturistas em processo de renegociação das condições das Debêntures requerido pela Emissora, bem como para (i) comparecimento em reuniões formais com Emissora e/ou Debenturistas e AGD; e (ii) implementação das consequentes decisões tomadas pelos Debenturistas;

b) as parcelas citadas no item "a" supra serão reajustadas pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora;

c) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência desta Escritura, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M/FGV, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

d) o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento; e

e) as parcelas citadas na alínea (a) acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de

1736314

JURÍDICO CR2

Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, retido pela fonte pagadora, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.7 Despesas

9.7.1 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 e, sempre que possível, autorizadas pela Emissora.

9.7.2 O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado, em até 05 (cinco) dias úteis, após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora.

9.7.3 No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, 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 com depósitos, custas e taxas judiciárias 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 propostas no interesse dos Debenturistas serão igualmente por estes suportadas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Debenturistas para cobertura do risco da sucumbência.

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

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

(b) extração de certidões;

(c) locomoções entre Estados da Federação e respectivas hospedagens e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções;

JURÍDICO CR2

29

1736314

(d) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas;

(e) despesas com emolumentos e com correios necessárias ao desempenho da função de Agente Fiduciário.

CLÁUSULA X
ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em AGD, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares de Debêntures.

10.1 Convocação

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

10.1.2 A convocação 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.

10.1.3 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.

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

10.2 Quorum de Instalação

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

JURÍDICO CR2

17369814

10.2.2 Para efeito da constituição de todos e quaisquer dos quoruns de instalação e/ou deliberação da AGD previstos nesta Escritura, considera-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.

10.3 Mesa Diretora

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

10.4 Quorum de Deliberação

10.4.1 Nas deliberações da AGD, a cada Debênture caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Exceto se de outra forma disposto nesta Escritura, alterações nos termos e condições desta Escritura deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da AGD ou em qualquer outra subsequente, por Debenturistas que representem no mínimo 2/3 (dois terços) do total das Debêntures em Circulação.

10.4.2 Nas deliberações da AGD que tenham por objeto alterar a (i) Remuneração; (ii) as datas de amortização das Debêntures e suas características estabelecidas no item 4.3 acima; (iii) Data de Vencimento; (iv) quoruns de deliberação de AGD previstos neste item 10.4; e (v) hipóteses de vencimento antecipado, conforme previstas no item 7.1 acima, deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da AGD ou em qualquer outra subsequente, por Debenturistas que representem no mínimo 90% (noventa por cento) do total das Debêntures em Circulação. O quorum previsto para alterar as hipóteses de vencimento antecipado, conforme item (v) deste item 10.4.2. não guarda qualquer relação com o quorum para declaração de vencimento antecipado estabelecido no item 7.3.1 acima.

10.4.3 Não estão incluídos no quorum a que se refere o item 10.4.1 acima os quoruns expressamente previstos em outras cláusulas desta Escritura.

10.4.4 Toda e qualquer alteração dos quoruns previstos nesta Escritura dependerá da aprovação dos Debenturistas com um quorum no mínimo igual ao qual está sendo alterado.

10.4.5 Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora na AGD.

10.4.6 O Agente Fiduciário deverá comparecer à AGD e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

CLÁUSULA XI
DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

11.1. A Emissora declara e garante aos Coordenadores que:

(a) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade anônima de capital aberto de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;

(b) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações não infringem nenhuma obrigação relevante anteriormente assumida;

(c) esta Escritura constitui obrigação legal, válida, eficaz e vinculante, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(d) a celebração desta Escritura e as Debêntures não infringem disposição legal, contrato ou instrumento dos quais a Emissora seja parte nem resultará em (i) vencimento antecipado de obrigação estabelecida em quaisquer desses contratos ou instrumentos, (ii) na rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos, ou (iii) na criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora;

(e) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações, e obteve todas as licenças, autorizações e consentimentos necessários, inclusive, mas sem limitação, aprovação societária à emissão das Debêntures, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(f) as obrigações da Emissora nos termos desta Escritura constituem obrigações diretas, incondicionais e não subordinadas;

(g) as operações e propriedades da Emissora cumprem, em todos os aspectos relevantes, com as leis, regulamentos e licenças ambientais em vigor; não há quaisquer circunstâncias que possam razoavelmente embasar uma ação ambiental contra a Emissora, nos termos de qualquer lei ambiental, que possa razoavelmente ter um Efeito Material Adverso (conforme abaixo definido);

(h) a Emissora declara que pagou 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 (i) cujo não pagamento não acarretaria um Efeito Material Adverso ou (ii) que estejam sendo contestados de boa-fé pelos meios adequados e para os quais a Emissora tenha feito reservas apropriadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

JURÍDICO CR2

17365314

(i) a Emissora cumpre em todos os aspectos relevantes 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 Material Adverso;

(j) a Emissora cumpre, em todos os seus aspectos relevantes, 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, (i) exceto com relação àquelas que estão sendo contestadas pelos meios legais ou administrativos apropriados e de boa-fé e (ii) exceto na medida em que o descumprimento de tais leis, regulamentos, normas administrativas e determinações não possa razoavelmente resultar em um Efeito Material Adverso;

(k) a Emissora, nesta data, (i) detém todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) relevantes necessárias para o exercício de suas atividades; (ii) observa e cumpre, em todos os seus aspectos relevantes, seu estatuto social ou 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 seja parte ou possa estar obrigada, exceto nos casos em que o descumprimento ou a violação ou inadimplemento referidos não possam razoavelmente acarretar um Efeito Material Adverso; e (iii) cumpre, em todos os seus aspectos relevantes, com a legislação brasileira em vigor; sendo que o cumprimento de suas obrigações decorrentes desta Escritura e da Emissão não resultará em violação de qualquer lei aplicável, estatuto, regra, sentença, regulamentação, ordem, mandado, decreto judicial ou decisão de qualquer tribunal, nacional ou estrangeiro;

(l) exceto por aqueles mencionados nas suas demonstrações financeiras e informações trimestrais disponíveis, a Emissora não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que de acordo com o melhor conhecimento da Emissora razoavelmente poderiam, individual ou conjuntamente, ter um Efeito Material Adverso;

(m) a Emissora mantém 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 está engajada. A Emissora não tem qualquer razão para acreditar que não conseguirá 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 Material Adverso;

(n) a Emissora mantém um sistema de controle interno de contabilidade suficiente para garantir razoavelmente que: (i) as operações sejam executadas de acordo com as

1736314

JURÍDICO CR2

autorizações gerais e específicas da administração da Emissora; e (ii) 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 a contabilidade dos ativos da Emissora;

(o) a Emissora possui e detém 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-la a continuar conduzindo, em todos os aspectos relevantes, seus negócios da forma como são atualmente conduzidos, exceto onde a falta deste título não possa razoavelmente resultar em um Efeito Material Adverso;

(p) na Data de Emissão e, imediatamente após, a Emissora, após a colocação das Debêntures pelos Coordenadores, será solvente, nos termos da legislação brasileira;

(q) a Emissora não omitirá dos Coordenadores nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seus conhecimentos e que possa razoavelmente resultar em Efeito Material Adverso;

(r) todas as informações prestadas pela Emissora aos Coordenadores anteriormente ou concomitantemente à presente data, para fins de análise e aprovação da emissão das Debêntures, são corretas e verdadeiras em todos os seus aspectos relevantes na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato relevante necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;

(s) as demonstrações financeiras da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2007, 2008 e 2009 são verdadeiras, completas e corretas em todos os aspectos relevantes na data em que foram preparadas; refletem, de forma clara e precisa, a posição financeira e patrimonial, os resultados, operações e fluxos de caixa da Emissora no período e foram auditadas;

(t) 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, no melhor entendimento da Emissora, nenhum fato que pudesse razoavelmente causar um Efeito Material Adverso à Emissora;

(u) a Emissora 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 judicial, quer de outra forma) nos termos das leis da jurisdição de sua constituição, exceto com relação aqueles bens que são objeto de concessões governamentais e considerados de interesse público;

JURÍDICO CR2

1736314

(v) todas as declarações e garantias relacionadas à Emissora que constam desta Escritura são, na data de assinatura desta Escritura, verdadeiras, corretas consistentes e suficientes em todos os seus aspectos materiais;

(w) as pessoas que a representam na assinatura dessa Escritura têm poderes bastantes para tanto;

(x) tem plena ciência de que, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM 476, a Emissora não poderá realizar outra oferta pública de debêntures de sua emissão dentro do prazo de 04 (quatro) meses contados da data do encerramento da oferta, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM;

(y) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela CETIP, e que a forma de cálculo da remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade pela Emissora, em observância ao princípio da boa-fé; e

(z) não tem qualquer ligação com o Agente Fiduciário que o impeça de exercer, plenamente, suas funções em relação a esta Escritura e não tem conhecimento de fato que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e demais normas aplicáveis.

11.2. Para fins desta Cláusula, "Efeito Material Adverso" significa qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre a Emissora, que modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica ou de qualquer outra natureza, da Emissora, de modo a afetar a capacidade da Emissora de cumprir com suas obrigações decorrentes desta Escritura, da Emissão ou da Oferta.

CLÁUSULA XII
ADITAMENTO À PRESENTE ESCRITURA

12.1 Quaisquer Aditamentos a esta Escritura deverão ser apresentados para registro na JUCERJA, no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da sua formalização.

CLÁUSULA XIII
DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1 Comunicações

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

35

JURÍDICO CR2

1796814

Para a Emissora:
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.
Av. Borges de Medeiros, n.º 633, Salas 603 a 608,
CEP 22.430-041, Rio de Janeiro – RJ
At.: Sr. Rogério Furtado e Departamento Jurídico
Tel.: (21)3095-4600
Fax: (21) 3095-4699
E-mail: rogerio@cr2.com.br
c/c jurimob@cr2.com.br

Para o Agente Fiduciário:
Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Av. das Américas, n.º 4.200, Bloco 4 – Grupo 514
CEP 22.640-102, Rio de Janeiro – RJ
At.: Marcelo da Costa Ribeiro
Tel.: (21) 3385-4565
Fax: (21) 3385-4046
E-mails: marcelo@pentagonotrustee.com.br
c/c: trustee@pentagonotrustee.com.br

Para o Banco Mandatário:
Banco Bradesco S.A.
Vila Yara, Cidade de Deus, Prédio Amarelo, 2º Andar
CEP 06029-900, Osasco – SP
At.: Sr. João Batista de Souza / Sr. Fabio da Cruz Tomo
Tel.: (11) 3684-7911 / 11-3684-2852
Fax: (11)3684-5646
E-mail: 4010.jbsouza@bradesco.com.br / 4010.custodiarf@bradesco.com.br / 4010.tomo@bradesco.com.br

Para a CETIP
CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 1º andar, Jardim Paulistano
CEP 01452-001, São Paulo – SP
At.: Gerência de Valores Mobiliários
Tel.: (11)3111-1596
Fax: (11)3111-1564
E-mail: gr.debentures@cetip.com.br

As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos nos

JURÍDICO CR2

1736514

endereços acima, dentro do prazo para manifestação. Os originais dos documentos enviados por fax deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) dias úteis após o envio da mensagem.

13.2 Renúncia

Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, de forma que 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 Custos de Registro

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

13.4 Lei Aplicável

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

13.5 Foro

Fica eleito o foro central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, 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 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

Rio de Janeiro, 03 de novembro de 2010.

JURÍDICO CR2 37

1736314

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.

CR2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome:
Cargo: **Carlos A. Guedes Valente**
Diretor

Nome:
Cargo: **Rogério Furtado Moreira**
Diretor

160 Ofício de Notas - Tabeliao Luis Vitoriano Vieira Teixeira
Av. Presidente Vargas, 435 12. andar - RJ - Tel. 2507-6151 - Nº 577240
Reconheco por semelhanca a(s) firma(s): ROGERIO FURTADO MOREIRA-93E/14
146-SGN48480. CARLOS ANTONIO GUEDES VALENTE-204/166-SGN48673. Em
Rio de Janeiro, 3 de Novembro de 2010 as 12:39:52
Em Testemunho da verdade
FERNANDO RENAN DE QUEIROS - Autorizado - FRQ - 1497
Firma 0,81 + Dados 3,02 + FETJ 0,74 + Fundos 0,38 = R$4,94

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ
RECONHECIMENTO DE FIRMA POR SEMELHANÇA
UOQ 1 ATO
SGN48480
HBV 1 ATO
SGN48673
8º OFÍCIO RIO - RJ

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Nome : CR2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
Nire : 33.3.0027764-1
Protocolo : 00-2010/719919-0
CERTIFICO QUE O PRESENTE FOI ARQUIVADO SOB O Nº
ED33000207-8/000
DATA: 05/11/2010
Valéria G. M. Serra
SECRETÁRIA GERAL

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Nome : CR2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
Nire : 33.3.0027764-1
Protocolo : 00-2010/719919-0 - 04/11/2010
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 05/11/2010, E O REGISTRO SOB O NÚMERO E DATA ABAIXO.
ED33000207-8/000
DATA : 05/11/2010
Valéria G. M. Serra
SECRETÁRIA GERAL

JURÍDICO CR2

1736314

41

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome: ALESSANDRA BENTES
Cargo: PROCURADORA

03 NOV. 2010

19.SERVIÇO NOTARIAL
Av.Das Americas,3939 bl.1 lj.N. RJ
Reconheco como autentica s(s) firma(s):
[JQ5AdLY4]-ALESSANDRA BENTES SARAIVA...
Rio de Janeiro,03 de Novembro de 2010
Em testemunho_____da verdade.
SIMONE COELHO SAMPAIO
046-SUBSTITUTA
Valido somente com selo de Fiscalizacao
Total 4,97

19º OFÍCIO DE NOTAS RJ - CAPITAL
O presente selo de f... Atesta Autenticidade ... Ato (a).
Simone Coelho Sampaio
Substituta
Matrícula - 94/47

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ
RECONHECIMENTO DE FIRMA POR AUTENTICIDADE
ZGB 1 ATO
QCP59998

39

JURÍDICO CR2

1736314

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Testemunhas:

Nome: Thais Helena de Almeida Monteiro
R.G.: RG: 020.258.874-5
CPF/MF: CPF: 122.284.397-09

Nome: Erika Santos Castro
R.G.: CPF: 112.123.867-01 G: 21311531-4 DETRAN-RJ
CPF/MF:

18º Ofício de Notas - Tabelião Luis Vitoriano Vieira Teixeira
Av. Presidente Vargas, 435 12. andar - RJ - Tel. 2507-6151 - Nº 577256
Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de
THAIS HELENA DE ALMEIDA MONTEIRO-212/111
-SGN48691.
Rio de Janeiro, 3 de Novembro de 2010 as 12:42:14
1-- Em Testemunho _____ da verdade
FERNANDO RENAN DE SOUZEIROS - Autorizado - FRD - 1487
Firma 0,81 + Dados 3,02 + FETJ 0,76 + Fundos 0,38 = R$4,97

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ
RECONHECIMENTO DE FIRMA POR SEMELHANÇA
TZC 1 ATO
SGN48691

18º Ofício de Notas - Tabelião Luis Vitoriano Vieira Teixeira
Av. Presidente Vargas, 435 12. andar - RJ - Tel. 2507-6151 - Nº 577251
Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de
ERIKA SANTOS CASTRO-212/132-SGN48686
Rio de Janeiro, 3 de Novembro de 2010 as 12:41:45
1-- Em Testemunho _____ da verdade
FERNANDO RENAN DE SOUZEIROS - Autorizado - FRD - 1487
Firma 0,81 + Dados 3,02 + FETJ 0,76 + Fundos 0,38 = R$4,97

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ
RECONHECIMENTO DE FIRMA POR SEMELHANÇA
WGT 1 ATO
SGN48686

JURÍDICO CR2