

**PRIMEIRO ADITAMENTO À ESCRITURA PARTICULAR DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL, DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES DA MUDAR SPE MASTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

Pelo presente instrumento particular:

- (i) **MUDAR SPE MASTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, sociedade anônima de capital fechado, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, Av. das Américas nº 500 bloco 12 salas 303/304 (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 12.356.050/0001-95, neste ato representada na forma de seu estatuto social (doravante denominada "**Emissora**");

e, como agente fiduciário, representando a comunhão dos titulares das debêntures da 1ª Emissão de debêntures da Emissora ("**Debenturistas**" e, individualmente, "**Debenturista**"),

- (ii) **Planner Trustee DTVM Ltda.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900 – 10º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, representando a comunhão de titulares das debêntures objeto da presente emissão, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (doravante denominada "**Agente Fiduciário**" e, em conjunto com a Emissora, "**Partes**");

e, como Interveniente-Garantidores,

- (iii) **Mudar Incorporações Imobiliárias S.A.**, sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Álvares Penteado nº 203, Centro, CEP: 01012-001, inscrita no CNPJ sob o nº 06.299.134/0001-31, neste ato representada na forma de seu estatuto social (doravante denominada "**Mudar**");
- (iv) **Mutum I SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade com sede na Rua Álvares Penteado, nº 203 (parte), Centro, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.298.319/0001-10, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**SPE Atlântico**");
- (v) **Mudar SPE2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade com sede na Rua Álvares Penteado, nº 203 (parte), Centro, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.490.951/0001-60, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**SPE Boa Esperança**");
- (vi) **Butantã SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade com sede na Rua Álvares Penteado, nº 203 (parte), Centro, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.295.920/0001-59, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**SPE Vista Verde**");
- (vii) **Mutum II SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade com sede na Rua Álvares Penteado, nº 203 (parte), Centro, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no



CNPJ/MF sob o nº 09.928.478/0001-14, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**SPE Serrano**");

- (viii) **Mudar SPE7 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 12, Coberturas 303 e 304 (parte), Barra da Tijuca, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.359.811/0001-37, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**SPE Vila Bella**"); e
- (ix) **Horto do Ipê SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade com sede na Rua Álvares Penteado, nº 203, Centro, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.835.347/0001-66, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**SPE Bosque do Ipê**", que quando em conjunto e indistintamente com Mudar, SPE Atlântico, SPE Boa Esperança, SPE Vista Verde, SPE Serrano e SPE Vila Bella os "**Intervenientes Garantidores**").

vêm, na melhor forma de direito, firmar o presente Primeiro Aditamento à Escritura Particular de Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real, da 1ª Emissão de Debêntures da Mudar SPE Master Empreendimentos Imobiliários S/A, ("**Primeiro Aditamento**" e "**Escritura**"), observadas as seguintes cláusulas e condições:

## 1. ADITAMENTO

- 1.1. O presente Primeiro Aditamento é celebrado (i) a fim de alterar algumas características das garantias outorgadas nas debêntures; (ii) em razão do encerramento do processo de *Bookbuilding* conduzido pelo Concórdia Banco S.A., Coordenador Líder da oferta de Debêntures, que fixou a taxa dos juros remuneratórios das Debêntures, aprovada na Assembléia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 05 de novembro de 2010, e (iii) por solicitação da CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.

## 2. CONSOLIDAÇÃO

- 2.1. Em virtude dos acontecimentos mencionados acima, decidem as Partes, com a interveniência dos Intervenientes-Garantidores, alterar e consolidar a Escritura, que passa a vigorar com a seguinte nova redação:

**ESCRITURA PARTICULAR DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL, DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES DA MUDAR SPE MASTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

### CLÁUSULA I - DA AUTORIZAÇÃO

A emissão das debêntures de que trata esta Escritura de Emissão ("**Emissão**" e "**Debêntures**", respectivamente) e a Oferta (conforme abaixo definida) foram aprovadas pela Assembléia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 13 de agosto de 2010 ("**AGE**").

### CLÁUSULA II - DOS REQUISITOS

Página 2 de 41



A presente Emissão de Debêntures da Emissora será feita com a observância dos seguintes requisitos ou dispensa deles, conforme o caso.

## **2.1. Arquivamento e Publicação da Ata da AGE**

A ata da AGE foi arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro e publicada no Diário Comercial e no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei nº 6.404/76**").

## **2.2. Inscrição da Escritura**

A Escritura e seus eventuais aditamentos serão registrados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro e arquivados na sede da Emissora, nos termos do artigo 62 da Lei nº 6.404/76.

## **2.3. Dispensa de Registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM")**

As Debêntures serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("**Oferta**" e "**Instrução CVM nº 476/09**", respectivamente) e, por isso, a Oferta está automaticamente dispensada de registro na CVM.

## **2.4. Dispensa de Registro na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA")**

A Emissão não será registrada na ANBIMA, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, e não haver prospecto, nos termos do §1º do art. 25 do "Código Anbid de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários" de 19 de outubro de 2009, registrado no 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 5096790.

## **2.5. Registro para distribuição e negociação**

As Debêntures serão registradas para colocação no mercado primário e negociação no mercado secundário no SDT - Módulo de Distribuição de Títulos ("**SDT**") e no SND - Módulo Nacional de Debêntures ("**SND**"), respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("**CETIP**"), sendo a distribuição e as negociações liquidadas e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP. As Debêntures somente poderão ser negociadas após 90 (noventa) dias contados da data da subscrição ou aquisição das Debêntures. Passado o período anteriormente citado, a negociação das Debêntures no mercado de bolsa ou de balcão organizado deverá obedecer às determinações impostas pela Instrução CVM nº 476/09.

## **2.6. Registro das Garantias**



O registro das garantias das Debêntures, descritas na Cláusula V dessa Escritura, será feito da seguinte forma: (i) o Contrato de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definidos na Cláusula V abaixo) serão registrados nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo e da Cidade do Rio de Janeiro, conforme o caso; e (ii) a Escritura de Hipoteca (conforme definido na Cláusula V abaixo) será registrada no(s) competente(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis. A comprovação da constituição e formalização das garantias referidas neste item deverá ser feita ao Agente Fiduciário para os fins do item 4.13 abaixo.

## 2.7. Limite da Emissão

A presente Emissão atende aos limites previstos no artigo 60, parágrafo 1º, alínea "a", da Lei nº 6.404/76 para as emissões de Debêntures uma vez que: (i) nos termos da Cláusula V abaixo, as Debêntures são garantidas (a) pela cessão fiduciária dos Recebíveis de titularidade das Intervenientes Garantidores; (b) pela alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão das Intervenientes Garantidores e de titularidade da Emissora e/ou da Mudar, conforme o caso; (c) pela hipoteca dos Imóveis (conforme definido na Cláusula V abaixo); (ii) o valor das garantias reais representa no mínimo 130% do valor total da Emissão.

## CLÁUSULA III - OBJETO SOCIAL DA EMISSORA E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

**3.1.** A Emissora foi constituída exclusivamente com o propósito específico de participar no capital social de outras sociedades e/ou sociedades de propósito específico, constituídas com a finalidade específica de realizar, planejar, gerenciar, incorporar e desenvolver empreendimentos imobiliários em geral, cujas datas de conclusão não poderá ultrapassar 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão.

**3.2.** Os recursos obtidos com a Emissão serão destinados exclusivamente ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários com foco no segmento popular que atendam aos critérios de elegibilidade abaixo ("**Empreendimentos Elegíveis**"), ficando a Emissora também, desde logo, autorizada a utilizar os referidos recursos como contra-garantia aos Intervenientes Garantidores em razão das garantias prestadas no âmbito da presente Emissão.

**3.2.1.** São Empreendimentos Elegíveis aqueles empreendimentos incorporados pela Emissora, por si ou por suas controladas, controladoras, ou pelos Intervenientes Garantidores que, no momento de sua primeira apresentação para composição da carteira de Empreendimentos Elegíveis, atendam aos seguintes requisitos, cumulativamente: (i) empreendimentos cujas unidades residenciais, excluídas as unidades de permuta em razão da aquisição dos terrenos, tenham alcançado um mínimo de 20% de vendas; (ii) inexistência de penhor, penhora, alienação fiduciária, cessão fiduciária ou quaisquer direitos reais em garantia, com exceção de hipoteca, sobre os terrenos, unidades, respectivos recebíveis ou outros direitos decorrentes do empreendimento,, constituídos no âmbito da Emissão ou os direitos reais em garantia sobre parte das unidades financiadas de um empreendimento que já estejam sido dados em garantia em favor da Caixa Econômica Federal); e (iii) que quaisquer eventuais hipotecas existentes sobre os Imóveis não tenham preferência sobre as hipotecas outorgadas em garantia das Debêntures nos termos da Escritura de Hipoteca.



3.2.2. Na Data de Emissão, a Emissora e o Agente Fiduciário confirmam que todos os empreendimentos das Intervenientes Garantidores, vinculados a esta Emissão atendem ao critério de elegibilidade mencionado acima. Caberá ao Agente Fiduciário aferir o atendimento dos critérios de elegibilidade dos novos empreendimentos.

#### **CLÁUSULA IV - DAS CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**

As Debêntures terão as seguintes características e condições:

##### **4.1. Número da Emissão**

A presente emissão consiste na primeira emissão de debêntures da Emissora.

##### **4.2. Data de Emissão**

Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 23 de agosto de 2010 ("**Data de Emissão**").

##### **4.3. Valor Total da Emissão**

O valor total da Emissão será de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais, na Data de Emissão).

##### **4.4. 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**").

##### **4.5. Quantidade de Debêntures**

A Emissão é constituída por até 50 (cinquenta) Debêntures.

##### **4.6. Número de Séries**

A Emissão é realizada em uma única série.

##### **4.7. Forma**

As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Agente Escriurador, indicado no item 4.19 abaixo, e, adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade o extrato expedido pela CETIP em nome dos titulares de Debêntures ("**Debenturistas**"), quando esses títulos estiverem custodiados eletronicamente no SND.

##### **4.8. Conversibilidade**



As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora.

#### 4.9. Espécie

As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58 da Lei nº 6.404/76, representadas pelas garantias mencionada na Cláusula V abaixo.

#### 4.10. Prazo e Data de Vencimento

O prazo das Debêntures será de 05 (cinco) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se as mesmas, portanto, em 23 de agosto de 2015 ("**Data de Vencimento**").

#### 4.11. Amortização Programada

O Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures será amortizado anualmente sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 23 de agosto de 2011 e o último na Data de Vencimento, conforme tabela abaixo ("**Amortizações Programadas**"):

| Parcela | Percentual do Valor Nominal Unitário de cada Debênture | Data de Pagamento da Amortização |
|---------|--|----------------------------------|
| 1ª      | 20,00%   | 23 de agosto de 2011             |
| 2ª      | 20,00%   | 23 de agosto de 2012             |
| 3ª      | 20,00%   | 23 de agosto de 2013             |
| 4ª      | 20,00%   | 23 de agosto de 2014             |
| 5ª      | 20,00%   | 23 de agosto de 2015             |

Em cada Amortização Programada será efetuado o pagamento de 1/5 do Valor Nominal Unitário das Debêntures em circulação, conforme tabela acima.

#### 4.12. Prazo de Subscrição

As Debêntures deverão ser subscritas pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Atualização Monetária e da Sobretaxa, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a sua efetiva subscrição e integralização. As Debêntures serão subscritas por meio dos procedimentos da CETIP.

#### 4.13. Forma de integralização e Liberação dos Recursos

As Debêntures serão subscritas e integralizadas à vista em moeda corrente nacional pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Atualização Monetária e da Sobretaxa (conforme abaixo definidas), calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização, utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP.

Os recursos correspondentes à integralização das Debêntures serão depositados pelo Coordenador Líder na Conta de Liquidação, cuja movimentação estará sujeita à aprovação do Agente Fiduciário.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

A liberação total dos recursos da Conta de Liquidação para a Conta de Livre Movimentação se dará a partir da data da subscrição e integralização das Debêntures, desde que: (i) o Agente Fiduciário confirme a constituição e registro das garantias reais instituídas sobre os Recebíveis; e (ii) desde que o Percentual Garantido e, conforme definido no item 5.1.3. abaixo, tenha sido previamente satisfeito. Caberá ao Agente Fiduciário determinar o atendimento das exigências de garantia e autorizar a liberação dos recursos à Emissora, em prazo não inferior a 24 horas contadas da solicitação de desembolso enviada pela Emissora, observado o disposto no item 3.2.2..

Os recursos mantidos na Conta de Liquidação serão aplicados até a data de sua efetiva liberação pelo Banco Depositário nos Investimentos Permitidos mediante instruções da Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário.

#### **4.14. Público Alvo, Colocação e negociação**

As Debêntures serão destinadas para investidores que atendam aos requisitos de investidor qualificado previsto na Instrução CVM nº 476/09.

As Debêntures serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, sob o regime de melhores esforços de colocação, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários. O Coordenador Líder da distribuição pública com esforços restritos é o Concórdia Banco S.A.. As Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário no SND – Módulo Nacional de Debêntures, administrado e operacionalizado pela CETIP, observados os períodos de vedação à negociação conforme disposto no art. 13 da Instrução CVM nº 476/09.

#### **4.15. Remuneração**

A partir da Data de Emissão, inclusive, as Debêntures farão jus à atualização monetária e à incidência de juros, na forma a seguir.

**4.15.1 Atualização Monetária:** A partir da Data de Emissão até o seu efetivo pagamento, as Debêntures terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado anualmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA" ou "**Atualização Monetária**"), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), sendo calculado de acordo com a fórmula descrita abaixo:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

*VNa = valor nominal atualizado calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;*

*VNe = valor nominal da emissão ou saldo do valor nominal da debênture, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;*



C. = fator acumulado das variações mensais dos índices utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

- $n$  = número total de índices considerados na atualização do ativo, sendo  $n$  um número inteiro;
- $NI_K$  = valor do número-índice do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário do ativo. Após a data de aniversário, valor do número-índice do mês de atualização;
- $NI_{K-1}$  = valor do número-índice do mês anterior ao mês "k";
- $dup$  = número de dias úteis entre a última data de aniversário e a data de cálculo, limitado ao número total de dias úteis de vigência do índice de preço, sendo "dup" um número inteiro;
- $dut$  = número de dias úteis contidos entre a última e a próxima data de aniversário, sendo "dut" um número inteiro.

**4.15.1.1.** Para efeito das definições indicadas acima, considera-se datas de aniversário os dias 23 de cada mês.

**4.15.1.2.** O número índice do IPC-A deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.

**4.15.1.3.** A aplicação do IPC-A incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade.

**4.15.1.4.** Caso, no mês de atualização, o IPCA não esteja ainda disponível, será utilizada a sua última variação disponível.

**4.15.1.5.** O fator resultante da expressão  $\left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

**4.15.1.6.** O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 casas decimais, sem arredondamento.

**4.15.1.7.** No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, será utilizada, em sua substituição, o



último IPCA divulgado, calculado *pro rata temporis* por dias úteis, porém, não cabendo, quando da divulgação do IPCA devido, quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto dos Debenturistas.

**4.15.1.8.** Na ausência de apuração e/ou divulgação do número-índice por prazo superior a 30 (trinta) dias úteis após a data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver o substituto legal do IPCA, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembléia Geral de Debenturistas ("**AGD**"). Até a deliberação desse parâmetro, será utilizado, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, o último número-índice divulgado.

**4.15.1.9.** Na AGD convocada nos termos do item anterior, a Emissora apresentará 2 (dois) números-índices para que os Debenturistas decidam, por maioria dos votos, qual desses números-índice deverá substituir o IPCA.

**4.15.2. Juros Remuneratórios:** Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures atualizado, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 9% (nove por cento) ao ano, base 252 dias úteis ("**Sobretaxa**"), que serão calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures atualizado, desde a Data de Emissão ou data do último pagamento até a data de vencimento das Debêntures. A Sobretaxa será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

*J* = valor dos juros devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento;

*VNa* = valor nominal atualizado ou saldo do valor nominal da debênture, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

*FatorJuros* = fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Taxa = FatorJuros = \left\{ \left[ \left( \frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}} \right]^{\frac{DP}{DT}} \right\} \text{ a percentual ao ano, informada com 4}$$

*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 o último e o próximo evento, sendo "*DT*" um número inteiro.

*Define-se*

**"Período de Capitalização":** intervalo de tempo em que os juros são capitalizados sendo que: (a) o primeiro Período de Capitalização inicia-se na Data de Emissão e os demais Períodos de Capitalização iniciam-se na data prevista do pagamento dos juros imediatamente anterior, e terminam na data prevista do pagamento da Sobretaxa correspondente a tal período. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.

**4.15.2.1.** O valor da Sobretaxa será agregado ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures atualizado para efeito de apuração do saldo devedor das Debêntures.

#### **4.16. Pagamento da Sobretaxa**

A Sobretaxa será devida anualmente, sempre em conjunto com as Amortizações Programadas, sendo o primeiro pagamento de juros devido em 23 de agosto de 2011

#### **4.17. Repactuação Programada**

Não haverá repactuação programada das Debêntures.

#### **4.18. Aquisição Facultativa**

A Emissora poderá, a qualquer tempo, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM nº 476/09, adquirir as Debêntures em circulação por preço não superior ao Valor Nominal Unitário atualizado acrescido da Sobretaxa, calculada pro rata temporis desde a Data de Emissão ou data do último pagamento da Sobretaxa até a data da efetiva aquisição, observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 55 da Lei nº 6.404/76. 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 deste item, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma remuneração das demais Debêntures que ainda estiverem em circulação, devendo no primeiro caso, ser objeto de aditamento a presente Escritura de Emissão.

#### **4.19. Banco Mandatário e Agente Escriurador**

O banco mandatário e agente escriturador da Emissão será o Banco Bradesco S.A. ("**Agente Escriurador**").

#### **4.20. Encargos moratórios**

Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido relativamente a qualquer obrigação decorrente desta Escritura de Emissão, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem prejuízo da Sobretaxa, calculada *pro rata temporis*, (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e

(ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento ("**Encargos Moratórios**").

#### **4.21. Decadência dos direitos aos acréscimos**

O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão, não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

#### **4.22. Local de pagamento**

**4.22.1.** Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura, serão efetuados pela Emissora, de acordo com os procedimentos adotados pela CETIP quando esses títulos estiverem custodiados no SND. As Debêntures que não estiverem custodiadas eletronicamente no SND terão seus pagamentos efetuados junto ao Agente Escriurador.

**4.22.2.** Caso qualquer Debenturista tenha imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Agente Escriurador, no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis anteriores à data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, toda a documentação comprobatória de tal imunidade ou isenção tributária, sendo certo que, caso o Debenturista não envie referida documentação, a Emissora fará as retenções dos tributos previstos em lei.

#### **4.23. Prorrogação dos prazos**

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo e/ou na Cidade do Rio de Janeiro, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados através da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados nacionais, sábados ou domingos.

#### **4.24. Publicidade**

Todos os atos e decisões relativos às Debêntures que, de qualquer forma, vierem a envolver os interesses dos Debenturistas deverão ser, obrigatoriamente, comunicados ao Agente Fiduciário e à CETIP sob a forma de "Aviso aos Debenturistas" nos termos do item 4.25 abaixo.

#### **4.25. Comunicações**

As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - EBCT ou por telegrama nos endereços abaixo descritos. As comunicações feitas por *fac-símile* ou correio eletrônico serão



consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). De qualquer forma, os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços abaixo, em até 2 (dois) dias úteis, após o envio da mensagem.

Para a Emissora e para os Intervenientes Garantidores:

**MUDAR SPE MASTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

Av. das Américas nº 500 bloco 12 salas 303/304

Rio de Janeiro – RJ - CEP: 22640-100

At.: Sr. Augusto Martinez de Almeida

Telefone: (21) 3485-1300

Fac-símile: (21) 3485-1330

Para o Agente Fiduciário:

**PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi

04538-132 – São Paulo – SP

At.: Sra. Viviane Rodrigues

Telefone: (11) 2172-2628

Fac-símile: (11) 3078-7264

Para o Agente Escriturador:

**BANCO BRADESCO S.A.**

Cidade de Deus, s/no, Prédio Amarelo - 2º andar - Vila Yara

Cidade de Osasco, Estado de São Paulo

At.: Sr. João Batista de Souza / Pérsia Alves Gonçalves de Barros

Telefone: (11) 3684-7911 / (11) 3684-9444

Fac-símile: (11) 3684-2704 / (11) 3684-5645

Para a CETIP:

**CETIP S.A. – BALCÃO ORGANIZADO DE ATIVOS E DERIVATIVOS**

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

01452-001 – São Paulo – SP

At.: Gerência de Valores Mobiliários

Telefone: (11) 3111-1596

Fac-símile: (11) 3111-1564

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

**4.26.** A Debênture obteve nota de classificação de risco (rating) brA concedida pela SR Rating ("Agência Classificadora de Risco") em relatório preliminar datado de 12 de agosto de 2010. A nota de classificação de risco definitiva será emitida em prazo não superior a 5 dias úteis após a presente data, devendo ser atualizada anualmente pela Agência Classificadora de Risco. Caso a Agência Classificadora de Risco cesse suas atividades no Brasil ou, por qualquer motivo, esteja impedida de emitir o relatório de classificação de risco (rating) da Debênture, o Agente Fiduciário



deverá convocar AGD para definir a nova agência classificadora de risco que será responsável por elaborar o relatório de classificação de risco (rating) da Debênture. Na AGD convocada nos termos desse item, a Emissora apresentará 2 (dois) nomes de agência classificadora de risco para que os Debenturistas decidam, por maioria dos votos, qual dessas agências deverá substituir a Agência Classificadora de Risco.

## **CLÁUSULA V – GARANTIAS**

### **5.1. Garantias Reais: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**

**5.1.1.** As obrigações da Emissora decorrentes desta Escritura de Emissão serão garantidas pela cessão fiduciária dos Recebíveis, nos termos do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças” (“Contrato de Cessão Fiduciária”), celebrado entre a Emissora, os Intervenientes Garantidores, os Debenturistas representados pelo Agente Fiduciário e o Banco Bradesco S.A., como banco depositário (“Banco Depositário”). A minuta do Contrato de Cessão Fiduciária, é parte integrante desta Escritura de Emissão como Anexo I.

Para fins desta Escritura de Emissão as seguintes definições são aplicáveis:

“Banco Depositário”: é o Banco Bradesco S.A., onde serão abertas e mantidas a Conta de Liquidação, a Conta Vinculada, a Conta de Livre Movimentação.

“Banco Arrecadador”: é a Caixa Econômica Federal, onde serão abertas e mantidas as Contas Arrecadoras.

“Conta de Liquidação”: significa conta bancária vinculada mantida pela Emissora junto ao Banco Depositário, especificamente para depósito pelos Debenturistas do valor correspondente à integralização das Debêntures e cuja liberação em favor da Emissora será realizada mediante aprovação do Agente Fiduciário na forma desta Escritura de Emissão.

“Contas Arrecadoras”: significa contas bancárias vinculadas mantidas pelos Intervenientes Garantidores junto ao Banco Arrecadador, nos termos do Contrato de Prestação de Serviços Cobrança Bancária Caixa – SIGCB, especificamente para arrecadação dos pagamentos relativos aos Recebíveis e cujos recursos serão transferidos para a Conta Vinculada segundo instruções enviadas em conjunto pelos respectivos Intervenientes Garantidores e pelo Agente Fiduciário.

“Conta de Pagamento do Serviço da Dívida”: significa conta bancária vinculada mantida pela Emissora junto ao Banco Bradesco S.A., exclusivamente para o depósito e retenção dos valores referentes ao pagamento do Serviço da Dívida, de acordo com os termos desta Escritura de Emissão.

“Conta de Livre Movimentação”: significa conta bancária, não vinculada, mantida pela Emissora junto ao Banco Depositário e de livre movimentação.

“Conta Vinculada”: significa conta bancária vinculada mantida pela Emissora junto ao Banco Depositário e cuja movimentação será autorizada pelo Agente Fiduciário, para fins de (i) nova



liberação à Conta de Livre Movimentação; (ii) retenção dos recursos em conta como garantia e que deverão necessariamente estar aplicados em Investimentos Permitidos; ou (iii) pagamento do Serviço da Dívida na sua data de vencimento original ou antecipado, mediante prévia transferência à Conta de Pagamento de Serviço da Dívida, de acordo com os termos desta Escritura de Emissão e do Contrato de Cessão Fiduciária.

“Investimentos Permitidos”: significa a aquisição (i) de quotas de fundos de investimento administrados e geridos pelo Banco Depositário, com carteira de investimento constituída por títulos públicos federais de renda fixa (LBC, LFT, BBC, LTN e outros que venham a ser criados pelo Banco Central do Brasil e pelo Tesouro Nacional) e com meta de rendimento equivalente à taxa SELIC; (ii) de Certificados de Depósito Bancário de emissão do Banco Depositário.

“Serviço da Dívida”: significa principal, juros, remuneração, despesas e demais valores devidos pela Emissora no âmbito da Emissão.

**5.1.2.** Os recebíveis cedidos fiduciariamente correspondem aos direitos creditórios dos Intervenientes Garantidores advindos ou relacionados (i) aos Direitos Creditórios Não Performados decorrentes das unidades dos empreendimentos imobiliários em construção mantidos pelos Intervenientes Garantidores; ou (ii) aos Direitos Creditórios Performados decorrentes das vendas, não financiadas pelos respectivos adquirentes com terceiros (“**Recebíveis**”).

Para fins deste item 5.1.2:

“Direitos Creditórios Performados” são os direitos creditórios decorrentes da venda de unidades imobiliárias já construídas, com o habite-se, ou cujas chaves já tenham sido entregues ao respectivo comprador.

“Direitos Creditórios Não Performados” são os direitos creditórios decorrentes da venda de unidades imobiliárias ainda não construídas, sem o habite-se, ou cujas chaves ainda não tenham sido entregues ao respectivo comprador.

**5.1.3.** A Emissora deverá assegurar a qualquer tempo durante a vigência desta emissão que a divisão (razão) entre (a) o somatório dos Recebíveis, cedidos fiduciariamente em favor dos Debenturistas nos termos dessa Escritura de Emissão e do Contrato de Cessão Fiduciária, e/ou dos recursos em moeda corrente depositados na Conta Vinculada e na Conta de Pagamento do Serviço da Dívida; e (b) o Saldo Liberado, seja igual ou superior a 130% (cento e trinta por cento) (“**Percentual Garantido**”).

Para fins deste item 5.1.3. “Saldo Liberado” é definido como o saldo devedor total destas Debêntures.

**5.1.4.** A verificação do cumprimento do Percentual Garantido se dará trimestralmente pelo Agente Fiduciário, no dia 16 dos meses de novembro, fevereiro, maio e agosto, devendo a Emissora fornecer ao mesmo lista atualizada dos Recebíveis dados em garantia (“**Lista de Recebíveis**”). Caso seja verificado pelo Agente Fiduciário, em determinado trimestre, que o Percentual Garantido não esteja sendo cumprido, a Emissora será obrigada (a) a apresentar novos Recebíveis a serem cedidos fiduciariamente que sejam previamente aceitos pelos Debenturistas,



observado o disposto no item 5.1.7; ou (b) a depositar junto à Conta Vinculada valores em moeda corrente nacional suficientes de forma a assegurar o restabelecimento do Percentual Garantido.

**5.1.4.1.** A verificação de que trata o item 5.1.4 acima será realizada pelo Agente Fiduciário mediante amostragem mínima de 5% dos respectivos contratos. Poderá o Agente Fiduciário, mediante solicitação fundamentada, solicitar que a Emissora apresente lista atualizada dos Recebíveis em um prazo inferior ao acima descrito, bem como informações adicionais que venham a ser necessárias para cumprir as suas obrigações descritas neste instrumento. Caso o dia da verificação do cumprimento do Percentual Garantido e dos critérios de composição de Recebíveis não seja dia útil na Cidade de São Paulo, a data será o dia útil subsequente. Adicionalmente, caso na verificação a que se refere o item 5.1.4 acima seja constatada a existência de Recebíveis que, naquela data, estejam com 02 (duas) parcelas consecutivas vencidas e não pagas, ficará a Emissora e/ou os Intervenientes Garantidores obrigados a substituir tais recebíveis por outros Recebíveis Elegíveis, nos termos do item 5.1.7. abaixo.

**5.1.4.2.** Para a verificação prevista no item 5.1.4 acima, o Agente Fiduciário coletará os dados da Lista de Recebíveis na Emissora até o dia 20 dos meses de janeiro, abril, julho e outubro e após 02 (dois) dias úteis, selecionará os contratos por amostragem. A Emissora terá até o dia 1º dos meses de fevereiro, maio, agosto e novembro de para encaminhar todos os documentos necessários ao Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, às cópias dos contratos selecionados por amostragem e aos relatórios de engenharia com o cronograma físico de obras dos empreendimentos. Caso os dias acima referidos não sejam dias úteis na Cidade de São Paulo, a verificação será realizada no dia útil subsequente.

**5.1.5.** Desde que nenhum evento de inadimplemento tenha ocorrido e não tenha sido plenamente regularizado e desde que os critérios para o cumprimento do Percentual Garantido sejam observados, as quantias arrecadadas de tempos em tempos na Conta Vinculada: (i) a partir da data que anteceder em 03 (três) meses a data de vencimento de cada amortização do principal, serão retidas na Conta Vinculada até a data e o limite necessário ao pagamento do valor de principal, juros e Atualização Monetária exigível na próxima data de pagamento; e (ii) na medida em que excedam os valores mencionados no item (i) acima, serão liberadas para a Emissora, desde que o Percentual Garantido continue satisfeito mesmo após a respectiva liberação de recursos e que nenhum evento de inadimplemento tenha ocorrido. As liberações para a Emissora ocorrerão trimestralmente, por solicitação do Agente Fiduciário, sempre 1 (um) dia após a verificação do Percentual Garantido disposto no item 5.1.4. acima e observada a possibilidade de prorrogação do prazo estabelecido no item 5.1.4.1. Os valores não liberados à Emissora em razão da ocorrência de um evento de inadimplemento poderão, a critério do Agente Fiduciário após consulta aos Debenturistas, ser aplicados no pagamento do Serviço da Dívida em aberto (conforme devido nos prazos originalmente pactuados ou acelerado) ou retidos pelos Debenturistas, representado pelo Agente Fiduciário, como garantia.

**5.1.6.** Observado o disposto no item 5.1.9 abaixo, fica estabelecido que como forma a flexibilizar a garantia composta pelos Recebíveis e visando impedir a amortização antecipada das Debêntures, as Partes acordam que a Emissora e/ou qualquer um dos Intervenientes Garantidores poderão substituir integralmente os Recebíveis cedidos em garantia de um mesmo empreendimento, permitindo, assim, que (i) a composição do Percentual Garantido seja composta majoritariamente por Recebíveis e (ii) a liberação de eventuais valores em moeda corrente nacional retidos na Conta Vinculada em favor da Emissora



**5.1.7.** Somente poderão ser cedidos em garantia os Recebíveis que atendam cumulativamente aos seguintes requisitos ("**Recebíveis Elegíveis**"):

- (i) sejam decorrentes de Empreendimentos Elegíveis;
- (ii) sejam decorrentes de empreendimentos cujo cronograma de obras satisfaça o Avanço Mínimo nas respectivas Datas de Medição (conforme definidas); e
- (iii) aqueles recebíveis decorrentes de clientes adquirentes que (a) estejam adimplentes no momento de sua apresentação para composição inicial do Percentual Garantido, substituição ou complementação posterior; e (b) ao longo da vigência das Debêntures não se tornem inadimplentes com relação a 02 (duas) parcelas vencidas consecutivas.

"Avanço Mínimo" é o avanço da execução física da obra com atraso máximo aceitável de 30% (em relação a 100% da obra) em cada Data de Medição e atraso máximo de 90 (noventa) dias em relação à Data Prevista de Conclusão de Obra para cada empreendimento, a serem satisfeitos pelo respectivo empreendimento nas Datas de Medição.

"Datas de Medição" são datas estabelecidas com relação a cada empreendimento e que constarão da identificação dos cronogramas do Contrato de Cessão Fiduciária, ficando definido que para cada empreendimento serão acordadas Datas de Medição correspondentes ao início da obra, 25%, 50%, 75% e 100% do cronograma físico previsto. A Emissora poderá alterar os cronogramas, incluindo as Datas de Medição e Data Prevista de Conclusão de Obra desde que justificadas e previamente autorizadas pelos Debenturistas representados pelo Agente Fiduciário, autorização esta que não será negada sem justificativa. Para verificação do cronograma das obras o Agente Fiduciário contratará, às expensas da Emissora, uma empresa especializada em prestar esse serviço. A empresa especializada será escolhida pela Emissora a partir da indicação de 2 nomes pelo Agente Fiduciário.

"Data Prevista de Conclusão de Obra" é a data prevista no Contrato de Cessão Fiduciária para a conclusão das obras referentes ao empreendimento, a qual será evidenciada mediante obtenção do habite-se.

**5.1.8.** Fica ressalvado que, ainda que o Avanço Mínimo esteja sendo atendido, se o atraso de progresso físico da obra for igual ou superior a 15% (quinze por cento), mas em nenhuma hipótese superior a 30% (trinta por cento) da obra acabada (100%), o respectivo Recebível, se qualificado como Recebível Elegível, será computado por 80% (oitenta por cento) do seu valor de face para efeito de composição do Percentual Garantido.

**5.1.9.** Adicionalmente, fica permitida a substituição integral dos Recebíveis cedidos em garantia de um mesmo empreendimento, desde que: (i) o respectivo empreendimento cujos Recebíveis cedidos em garantia estejam sendo substituídos seja o empreendimento que esteja com o menor percentual de unidades comercializadas em comparação aos demais empreendimentos cujos Recebíveis estejam dados em garantia para as Debêntures; (ii) a referida substituição seja feita por Recebíveis Elegíveis e de forma a manter o mínimo do Percentual Garantido.

## **5.2. Garantias Adicionais: Alienação Fiduciária de Quotas e Hipoteca de Imóveis**





**5.2.1.** As obrigações constantes desta Escritura de Emissão também serão garantidas pela alienação fiduciária de quotas de emissão das Intervientes Garantidoras e de titularidade da Emissora e/ou da Mudar, conforme o caso, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas" ("Contrato de Alienação Fiduciária"), celebrado entre a Emissora, os Intervientes Garantidores, e os Debenturistas representados pelo Agente Fiduciário, cuja minuta é parte integrante desta Escritura de Emissão como Anexo II.

**5.2.2.** Caso os Recebíveis substituídos nos termos do item 5.1.9. acima sejam de um empreendimento de titularidade da Emissora e/ou de qualquer um dos Intervientes Garantidores, fica autorizada adicionalmente a liberação da respectiva garantia de alienação fiduciária sobre as quotas do referido empreendimento, sendo certo que as quotas do titular deste novo empreendimento também serão objeto de alienação fiduciária como condição para a conclusão da sua substituição.

**5.2.3.** Adicionalmente, as obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão serão garantidas pela hipoteca em primeiro grau sobre a totalidade dos imóveis objetos das matrículas de nº158.165 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, nº168.354 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, nº200.323 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e sobre a fração ideal de 98,84745962% do imóvel objeto da matrícula de nº143.515 do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo ("Imóveis"), nos termos da "Escritura Pública de Constituição de Hipoteca" ("Escritura de Hipoteca"), celebrada entre a Mudar, a Emissora, e os Debenturistas representados pelo Agente Fiduciário, e cuja minuta é parte integrante desta Escritura de Emissão como Anexo III.

**5.2.4.** A hipoteca sobre cada um dos imóveis mencionados acima deverá ser liberada quando da obtenção do "habite-se" de cada um dos respectivos empreendimentos imobiliários desenvolvidos nos referidos imóveis.

**5.2.5.** Uma vez recebida a confirmação da obtenção do "habite-se" para determinado(s) empreendimento(s) imobiliário(s), o Agente Fiduciário estará autorizado a celebrar todo e qualquer documento necessário para formalizar a liberação da hipoteca sobre o(s) imóvel(is) vinculado(s) ao(s) respectivo(s) empreendimento(s) imobiliário(s).

**5.2.6.** Com exceção do Percentual Garantido e da possibilidade de alienação fiduciária das quotas de novos Empreendimentos que sejam de titularidade de qualquer um dos Intervientes Garantidores, e/ou da Emissora, de suas controladas ou coligadas, conforme disposto no item 5.2.2 acima, não será exigido nenhum outro reforço de garantia da Emissora e/ou das Intervientes Garantidores, razão pela qual as garantias representadas pelo Contrato de Alienação Fiduciária e pela Escritura de Hipoteca não serão objeto de qualquer avaliação pelo Agente Fiduciário, pela Emissora e/ou pelos Intervientes Garantidores.

## **CLÁUSULA VI – VENCIMENTO ANTECIPADO**

**6.1.** Sujeito ao disposto nos subitens 6.1.2 e 6.1.3 abaixo, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto desta Escritura e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário atualizado ou saldo do Valor Nominal das



Debêntures em circulação, acrescido da Sobretaxa, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data do último pagamento da Sobretaxa, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, na ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos:

- (i) caso as declarações realizadas pela Emissora e/ou por qualquer um dos Intervinentes Garantidores sejam falsas ou enganosas, ou ainda, de modo relevante, sejam incorretas ou incompletas;
- (ii) pedido de autofalência da Emissora e/ou de qualquer um dos Intervinentes Garantidores, decretação de falência da Emissora e/ou de qualquer um dos Intervinentes Garantidores ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora e/ou de qualquer um dos Intervinentes Garantidores, ou liquidação, dissolução ou extinção da Emissora e/ou de qualquer um dos Intervinentes Garantidores;
- (iii) inadimplemento, pela Emissora, no tocante ao pagamento da Sobretaxa, da Amortização Programada ou de quaisquer outros valores devidos aos Debenturistas nas respectivas datas de pagamento previstas nesta Escritura, por período superior a 5 (cinco) dias úteis;
- (iv) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura, caso tal descumprimento não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de recebimento de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário para tanto;
- (v) protestos legítimos e reiterados de títulos contra a Emissora e/ou de qualquer um dos Intervinentes Garantidores que não sejam sanados no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, cujo valor, em conjunto, seja equivalente ou superior a R\$ 1.000.000,00, à exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro;
- (vi) pagamento de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação no lucro estatutariamente prevista, quando estiver em mora perante os Debenturistas, ressalvado os dividendos mínimos estabelecidos pela Lei nº 6.404/76;
- (vii) declaração de vencimento antecipado relacionado a qualquer dívida ou coobrigação da Emissora e/ou de qualquer um dos Intervinentes Garantidores em valor igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);
- (viii) inadimplemento, em sua respectiva data de vencimento, ressalvadas quaisquer exceções aplicáveis ou depois de decorrido qualquer prazo previsto no respectivo instrumento para reversão de tal inadimplemento, no tocante ao pagamento de qualquer dívida ou coobrigação da Emissora e/ou de qualquer um dos Intervinentes Garantidores em valor igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);
- (ix) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei nº 6.404/76;
- (x) não constituição, ineficácia, inexecutabilidade e/ou violação, pela Emissora e/ou pelos Intervinentes Garantidores, em qualquer ocasião, de qualquer uma das garantias outorgadas em garantia das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão;



- (xi) alteração do objeto social da Emissora e/ou de qualquer um dos Intervenientes Garantidores que implique em redução ou mudança substancial nas suas atividades;
- (xii) aplicação irregular dos recursos oriundos da Emissão ou em destinação diversa da definida no âmbito da Emissão;
- (xiii) redução superior ao percentual de 10% (dez por cento) do capital social da Emissora, exceto se previamente autorizado por Debenturistas representando a maioria das Debêntures em circulação em Assembléia de Debenturistas;
- (xiv) alienação ou oneração, pela Emissora, de bens integrantes do seu ativo permanente, sujeitos a registro de propriedade, acima do limite de R\$ 5 milhões por ano, sem autorização prévia dos titulares das Debêntures representando a maioria das Debêntures em circulação, Fica desde já pactuado que o limite de alienação dos ativos permanentes não se aplica para a alienação ou oneração de quotas de sociedades de propósito específico da Emissora ;
- (xv) rebaixamento da classificação de risco das Debêntures em até 2 níveis;
- (xvi) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de autorizações e/ou licenças, inclusive ambientais, que a critério da Emissora, sejam consideradas materiais e sua não renovação, cancelamento revogação ou suspensão resulte em efeito adverso relevante no regular exercício de suas atividades e/ou das atividades de suas sociedades controladoras; e
- (xvii) quaisquer dos documentos referentes à Emissão se tornem comprovadamente inexecutáveis ou inválidos nos termos da legislação aplicável.

**6.1.2.** Na ocorrência de qualquer dos eventos indicados no item 6.1. acima, o vencimento antecipado das Debêntures dependerá de prévia deliberação de 75% (setenta e cinco por cento) dos Debenturistas reunidos em AGD especialmente convocada para tanto.

**6.1.3.** Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Cláusula, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento imediato do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures em circulação, acrescido da Sobretaxa, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou da Data de Pagamento de Sobretaxa imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos no item 4.20.

**6.1.3.1.** A CETIP deverá ser comunicada com, no mínimo, 2 dias de antecedência do pagamento referido no item 6.1.3. acima.

## **CLÁUSULA VII - DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA**

A Emissora está adicionalmente obrigada a:

### **7.1. Fornecer ao Agente Fiduciário:**

- (a) no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de término de cada exercício social, cópia das demonstrações financeiras, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil,



acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, e ainda a declaração de que está em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações previstas nesta Escritura;

(b) avisos aos Debenturistas, fatos relevantes, alterações estatutárias ocorridas na Emissora, assim como extratos de atas de assembleias gerais, desde que envolvam diretamente o interesse dos Debenturistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que forem realizados;

(c) exceto pelo disposto na alínea (d) abaixo, informações sobre qualquer descumprimento, de natureza pecuniária ou não, de quaisquer cláusulas, termos ou condições desta Escritura de Emissão, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tomou conhecimento do respectivo descumprimento;

(d) imediatamente após sua ocorrência, informações a respeito de qualquer dos eventos previstos Cláusula VI acima;a

(e) resposta a eventuais dúvidas do Agente Fiduciário sobre qualquer informação de domínio público que lhe venha a ser razoavelmente solicitada, no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação;

(f) na mesma data da publicação, as informações veiculadas na forma prevista no item 4.24; e

(g) todos os demais documentos e informações que a Emissora, nos termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão, se comprometeu a enviar ao Agente Fiduciário.

**7.2.** Cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, relevantes à condução de seus negócios, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;

**7.3.** Convocar, nos termos da Cláusula IX, Assembléia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, caso o Agente Fiduciário não o faça;

**7.4.** Notificar imediatamente o Agente Fiduciário sobre qualquer alteração substancial nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora que (i) impossibilite ou dificulte de forma relevante o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e das Debêntures; ou (ii) faça com que as demonstrações ou informações financeiras fornecidas pela Emissora não mais reflitam a real condição econômica e financeira da Emissora;



7.5. 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 nos termos desta Escritura de Emissão;

7.6. Manter sempre válidas e em vigor as licenças e autorizações relevantes para a boa condução dos negócios da Emissora;

7.7. Manter todas as autorizações necessárias à assinatura desta Escritura de Emissão e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;

7.8. Contratar e manter contratados, durante a vigência das Debêntures, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, incluindo o Agente Fiduciário e a Instituição Depositária e sistema de negociação no mercado secundário por meio do SND, bem como todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção das Debêntures;

7.9. Efetuar, desde que assim solicitado pelo Agente Fiduciário, o pagamento das despesas devidamente comprovadas incorridas pelo Agente Fiduciário, nos termos do subitem 8.4. abaixo;

7.10. Tipificar, imediatamente, o Agente Fiduciário da convocação de qualquer AGD pela Emissora;

7.11. Manter contratada uma agência classificadora de risco para atualização anual do relatório e súmulas apresentados por ocasião da colocação das Debêntures, até a Data de Vencimento; e

7.16. Comparecer às AGDs, sempre que solicitada.

## CLÁUSULA VIII - DO AGENTE FIDUCIÁRIO

8.1. A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, a **Planner Trustee DTVM Ltda.**, devidamente qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão, que, neste ato, e na melhor forma de direito, aceita a presente nomeação, para, nos termos da lei e desta Escritura de Emissão, representar a comunhão dos Debenturistas perante a Emissora, declarando que:

(a) não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme (i) o parágrafo 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76; (ii) a Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 28**"); e (iii) demais normas aplicáveis para o exercício da função que ora lhe é conferida;

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



(c) está ciente da regulamentação aplicável emanada pelo Banco Central do Brasil - BACEN;

(d) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28;

(e) verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão;

(f) as garantias sobre os Recebíveis estão devidamente formalizadas e as garantias sobre as quotas de emissão dos Intervenientes Garantidores e sobre os Imóveis encontra-se em processo de formalização, já tendo sido protocolizadas, pendente apenas da expedição do registro pelos cartórios competentes;

(g) aceita integralmente esta Escritura de Emissão e todos os seus termos e condições;

(h) verificou a observância, pela Emissora, do limite de emissão previsto no artigo 60 da Lei nº 6.404/76;

(i) é uma instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;

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

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

(l) esta Escritura de Emissão contém apenas obrigações válidas e vinculantes do Agente Fiduciário, exigíveis de acordo com seus termos e condições.

**8.2.** Em caso de ausência, impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, aplicam-se as seguintes regras:

(a) é facultado aos Debenturistas, após o encerramento do prazo da Oferta, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em AGD especialmente convocada para esse fim, independentemente de anuência ou concordância da Emissora;

(b) caso o Agente Fiduciário não possa continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário deverá comunicar imediatamente este fato aos Debenturistas, solicitando a sua substituição;

(c) caso o Agente Fiduciário renuncie às suas funções, ele deverá permanecer no exercício delas até que, cumulativamente, outra instituição (i) seja indicada pela Emissora para substituí-lo; (ii) seja aprovada pela AGD; e (iii) assuma efetivamente as suas funções;



(d) para a escolha do novo Agente Fiduciário, deverá ser realizada uma AGD, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do evento que a determinar, que poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Debenturistas representando, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em circulação, ou pela CVM; na hipótese da convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo aqui previsto, caberá à Emissora efetuar a substituição, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo Agente Fiduciário;

(e) a substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário (i) está sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 9º da Instrução CVM nº 28; e (ii) deverá ser objeto de aditamento a esta Escritura de Emissão, com a respectiva averbação na JUCERJ;

(f) os pagamentos ao Agente Fiduciário substituído serão efetuados observando-se a proporcionalidade ao período da efetiva prestação dos serviços;

(g) o Agente Fiduciário substituto fará jus à mesma remuneração percebida pelo anterior, caso (i) a Emissora não tenha concordado com o novo valor da remuneração do agente fiduciário proposto pela AGD a que se refere a alínea (d) acima; ou (ii) a AGD a que se refere a alínea (d) não delibere sobre a matéria;

(h) o Agente Fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicar a Emissora e os Debenturistas sobre a sua nomeação nos termos do item 4.25 acima;

(i) o Agente Fiduciário entrará no exercício de suas funções a partir da data de assinatura desta Escritura de Emissão ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição; e

(j) aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos emanados da CVM.

**8.3.** Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura de Emissão, será devida pela Emissora ao Agente Fiduciário, à título de implantação, parcela única de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), tendo já sido efetuado o pagamento pela Emissora em 09 de agosto de 2010, e, à título de remuneração pelo serviço de Agente Fiduciário, parcelas trimestrais de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais) sendo devida a primeira 3 (três) dias úteis após a data de assinatura da Escritura de Emissão e as demais nas mesmas datas a cada trimestre subsequente.:

**8.3.1.** As parcelas referidas acima serão atualizadas anualmente, de acordo com a variação acumulada do IGP-M, ou na sua impossibilidade de aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data do pagamento da primeira parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada "pro rata temporis";

**8.3.2.** 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.

**8.3.3.** Os valores descritos acima serão acrescidos dos tributos incidentes sobre a 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.

**8.3.4.** 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.

**8.3.5.** 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 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 10 (dez) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos debenturistas para cobertura do risco da sucumbência.

**8.3.6.** 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 8.3.2. acima.

**8.4.** O Agente Fiduciário será reembolsado pela Emissora por todas as despesas que comprovadamente incorrer para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da entrega dos documentos comprobatórios neste sentido, incluindo despesas com:

- (a) especialistas, caso sejam considerados necessários em base razoável, tais como auditoria, fiscalização, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas;
- (b) publicação de relatórios, editais de convocação, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura de Emissão, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (c) extração de certidões;



8

*[Handwritten signature]*



(d) locomoções entre Estados da Federação e respectivas hospedagens e alimentações, quando necessárias ao desempenho das funções e desde que razoáveis; e

(e) 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;

**8.4.1.** O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas a que se refere o item 8.4 acima, por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Debenturistas adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas, na proporção de seus créditos, e, posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas, na proporção de seus créditos, incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, ou, ainda, que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas.

**8.4.2.** As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas.

**8.4.3.** Estão excluídos do adiantamento de despesas previsto no subitem 8.4.1 acima os Debenturistas impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Debenturistas ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Debenturistas que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Debenturistas que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação.

**8.4.4.** 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 prevista no subitem 8.4.1 acima, será acrescido à dívida da Emissora e terá preferência na ordem de pagamento.

**8.5.** Além de outros previstos em lei, na regulamentação da CVM e nesta Escritura, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

(a) responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente;

(b) custear (i) todas as despesas decorrentes da execução dos seus serviços, incluindo todos os tributos municipais, estaduais e federais, presentes ou futuros, devidos em decorrência da execução dos seus serviços; e (ii) todos os encargos cíveis, trabalhistas e/ou previdenciários;

(c) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando, no exercício de sua função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos seus próprios bens;



- (d) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (e) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (f) verificar a observância, pela Emissora, dos limites de emissão previstos no artigo 60 da Lei nº 6.404/76, conforme já verificado nos termos da declaração prevista acima;
- (g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, conforme já verificado nos termos da declaração prevista acima;
- (h) promover nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, a inscrição desta Escritura de Emissão e as averbações de seus eventuais aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes;
- (i) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (j) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- (k) solicitar, quando considerar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, das varas do Trabalho e da Procuradoria da Fazenda Pública, bem como das demais comarcas em que a Emissora exerça suas atividades;
- (l) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- (m) convocar, quando necessário, AGD, nos termos da legislação aplicável;
- (n) comparecer à AGD a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (o) elaborar relatório anual destinado aos Debenturistas, nos termos da alínea (b) do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei nº 6.404/76, que deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
- (i) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
  - (ii) alterações estatutárias da Emissora ocorridas no período;
  - (iii) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora;



- (iv) posição da Oferta ou colocação das Debêntures no mercado;
  - (v) pagamentos realizados no período, inclusive remuneratório, bem como aquisições e vendas de Debêntures;
  - (vi) acompanhamento da destinação dos recursos captados através das Debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
  - (vii) relação dos bens e valores entregues à sua administração;
  - (viii) cumprimento das demais obrigações assumidas pela Emissora, conforme informações públicas disponíveis e/ou obtidas junto aos administradores da Emissora; e
  - (ix) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário;
- (p) disponibilizar o relatório a que se refere o inciso anterior até 30 de abril de cada ano, na sede da Emissora e no escritório do Agente Fiduciário;
- (q) comunicar aos Debenturistas que o relatório a que se refere o subitem 8.5 (o) acima se encontra à disposição nos locais indicados no inciso anterior;
- (r) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, à Instituição Depositária e à CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a Instituição Depositária e a CETIP a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referentes à divulgação, a qualquer momento, da posição de Debêntures, e seus respectivos Debenturistas;
- (s) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão, inclusive daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer, conforme informações públicas disponíveis e/ou obtidas junto aos administradores da Emissora, informando prontamente aos Debenturistas as eventuais inadimplências verificadas;
- (t) notificar os Debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos; e
- (u) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificações nas condições das Debêntures.

**8.6.** No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas nesta Escritura, não sanado nos prazos previstos na Cláusula VI, conforme aplicáveis, deverá o Agente



Fiduciário usar de toda e qualquer procedimento judiciais ou extrajudiciais contra a Emissora para proteger direitos ou defender interesses dos Debenturistas, devendo, para tanto:

- (a) declarar, observadas as condições desta Escritura de Emissão, principalmente as constantes da Cláusula VI acima, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios;
- (b) requerer a falência da Emissora;
- (c) tomar quaisquer outras providências necessárias para que os Debenturistas realizem seus créditos; e
- (d) representar os Debenturistas em processo de falência ou recuperação judicial, recuperação extrajudicial ou, se aplicável, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

**8.6.1.** Observado o disposto nos subitens 6.1.2 e 6.1.3 acima, o Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nas alíneas "a", "b" e "c" do item 8.6 acima se, convocada a AGD, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade das Debêntures em circulação. Na hipótese da alínea "d" do item 8.6 acima, será suficiente a deliberação da maioria das Debêntures em circulação.

#### **CLÁUSULO IX - DA ASSEMBLEIA DE DEBENTURISTAS**

**9.1.** Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em AGD a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares de Debêntures.

**9.2.** A AGD poderá ser convocada (a) pelo Agente Fiduciário; (b) pela Emissora; ou (c) por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures.

**9.3.** A AGD se instalará, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, metade das Debêntures em circulação e, em segunda convocação, com qualquer quorum.

**9.4.** A presidência da AGD caberá ao Debenturista eleito pelos titulares das Debêntures.

**9.5.** Nas deliberações da AGD, a cada Debênture em circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Exceto pelo disposto no item 9.6. abaixo, todas as deliberações a serem tomadas em AGD dependerão de aprovação de Debenturistas que representem, no mínimo, a maioria das Debêntures em circulação.

**9.6.** Não estão incluídos no quorum a que se refere o item anterior:

- (a) os quoruns expressamente previstos nesta Escritura de Emissão; e
- (b) as deliberações que impliquem (i) alteração dos quoruns previstos nesta Escritura de Emissão; (ii) alteração da Sobretaxa; (iii) alteração de quaisquer datas de pagamento de



quaisquer valores previstos nesta Escritura de Emissão; (iv) alteração da espécie das Debêntures; e/ou (v) criação de evento de repactuação das Debêntures; deverão ser aprovadas por Debenturistas representando 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação.

**9.7.** Para efeito da constituição do quorum de instalação e deliberação a que se refere esta Cláusula Sétima, serão consideradas como Debêntures em circulação aquelas Debêntures emitidas pela Emissora que ainda não tiverem sido resgatadas e/ou liquidadas, devendo ser excluídas do número de tais Debêntures aquelas que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam pertencentes ao seu controlador ou a qualquer de suas sociedades controladas e coligadas, bem como respectivos diretores ou conselheiros e respectivos parentes até segundo grau.

**9.8.** Para fins de apuração do quorum de deliberação em qualquer AGD, além do disposto no item 9.6 acima, também serão desconsiderados os votos em branco.

**9.9.** Os representantes legais da Emissora poderão sempre frequentar as AGDs.

**9.10.** O Agente Fiduciário deverá comparecer às AGDs e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

**9.11.** Aplica-se às AGDs, no que couber, o disposto na Lei nº 6.404/76, sobre as assembleias gerais de acionistas.

## **CAPÍTULO X - DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

**10.1.** A Emissora e os Intervenientes Garantidores neste ato declaram que:

(a) são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes, de acordo com as leis brasileiras;

(b) estão devidamente autorizados a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(c) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(d) esta Escritura de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas e vinculantes da Emissora e dos Intervenientes Garantidores, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(e) a celebração e os termos e condições desta Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações aqui previstas, bem como a realização da Oferta, (i) não infringem os documentos societários ou qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou qualquer um dos Intervenientes Garantidores seja parte, ou qualquer



ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral, em face da Emissora e/ou de qualquer um dos Intervenientes Garantidores; e (ii) não resultarão em (A) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (B) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora e/ou de qualquer bem dos Intervenientes Garantidores, exceto por aqueles já existentes na data de assinatura desta Escritura de Emissão; ou (C) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(f) as opiniões, análises e previsões (se houver) expressas em eventuais documentos de divulgação da Oferta em relação à Emissora e aos Intervenientes Garantidores foram dadas de boa-fé, consideradas todas as circunstâncias relevantes e com base em suposições razoáveis;

(g) exceto pelas leis, regulamentos, normas administrativas e determinações que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais relevantes à condução de seus negócios;

(h) a Emissora e/ou os Intervenientes Garantidores têm todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

(i) cumprirão todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo mas não se limitando à obrigação de destinar os recursos obtidos com a Emissão aos fins previstos no item 3.2 desta Escritura de Emissão;

(j) tem plena ciência que forma de cálculo da remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade entre a Emissora e o Coordenador Líder, em observância ao princípio da boa-fé;

(k) não há qualquer ligação entre a Emissora, qualquer um dos Intervenientes Garantidores e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(l) exceto pelas obrigações que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, em seu melhor conhecimento, está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei; e

(m) esta Escritura de Emissão constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora e/ou dos Intervenientes Garantidores, exequível de acordo com os seus termos e condições.

**10.2.** Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas mostrarem-se inverídicas ou incorretas na data em que foram prestadas.



**10.3.** Adicionalmente às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, a Emissora, desde a Data de Emissão até a Data de Vencimento das Debêntures, deverá:

- (a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404/76, e com as regras emitidas pela CVM;
- (b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (c) 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 do exercício social;
- (d) manter os documentos mencionados na alínea (a) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (e) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM nº 358/02") no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (f) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Instrução CVM nº 358/02, comunicando imediatamente ao intermediário líder da oferta; e
- (g) fornecer as informações solicitadas pela CVM.

#### **CLÁUSULA XI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**11.1.** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como constituindo uma renúncia ao mesmo 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.

**11.2.** Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

**11.3.** A presente Escritura de Emissão e as Debêntures constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585, incisos I e II, do Código de Processo Civil, e as obrigações nelas encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 632 e seguintes, do Código de Processo Civil.

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



11.5. Fica eleito o Foro da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

Rio de Janeiro, 05 de novembro de 2010

\*\*\*\*\*





*Página de assinaturas do Primeiro Aditamento à Escritura Particular de Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real, da 1ª Emissão de Debêntures da MUDAR SPE MASTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, celebrado em 05 de novembro de 2010 entre Mudar SPE Master Empreendimentos Imobiliários S/A, Planner Trustee DTVM Ltda., Mudar Incorporações Imobiliárias S.A., Mutum I SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mudar SPE2 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Butantã SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mutum II SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mudar SPE7 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Horto do Ipê SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.*

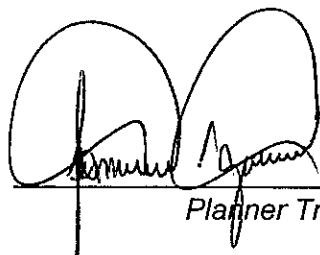
Mudar SPE Master Empreendimentos Imobiliários S/A

Nome:  
Cargo:

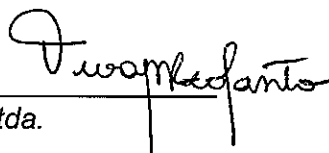
Nome:  
Cargo:



Página de assinaturas do Primeiro Aditamento à Escritura Particular de Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real, da 1ª Emissão de Debêntures da MUDAR SPE MASTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, celebrado em 05 de novembro de 2010 entre Mudar SPE Master Empreendimentos Imobiliários S/A, Planner Trustee DTVM Ltda., Mudar Incorporações Imobiliárias S.A., Mutum I SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mudar SPE2 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Butantã SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mutum II SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mudar SPE7 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Horto do Ipê SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.



Planner Trustee DTVM Ltda.



Nome: **Flávio D. Aguetoni**  
Cargo: **Procurador**

Nome: **Viviane Rodrigues**  
Cargo: **Diretora**

Testemunhas:

Nome: **Tatiana Lima**  
RG: **RG. 32.493.835-4**  
CPF: **120.713.208-08**

Nome: \_\_\_\_\_  
RG: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_

Página de assinaturas do Primeiro Aditamento à Escritura Particular de Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real, da 1ª Emissão de Debêntures da MUDAR SPE MASTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, celebrado em 05 de novembro de 2010 entre Mudar SPE Master Empreendimentos Imobiliários S/A, Planner Trustee DTVM Ltda., Mudar Incorporações Imobiliárias S.A., Mutum I SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mudar SPE2 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Butantã SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mutum II SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mudar SPE7 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Horto do Ipê SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.

---

Mudar Incorporações Imobiliárias S.A.

---

Nome:  
Cargo:

---

Nome:  
Cargo:



*Página de assinaturas do Primeiro Aditamento à Escritura Particular de Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real, da 1ª Emissão de Debêntures da MUDAR SPE MASTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, celebrado em 05 de novembro de 2010 entre Mudar SPE Master Empreendimentos Imobiliários S/A, Planner Trustee DTVM Ltda., Mudar Incorporações Imobiliárias S.A., Mutum I SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mudar SPE2 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Butantã SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mutum II SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mudar SPE7 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Horto do Ipê SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.*

---

*Mutum I SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.*

---

Nome:  
Cargo:

---

Nome:  
Cargo:



*Página de assinaturas do Primeiro Aditamento à Escritura Particular de Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real, da 1ª Emissão de Debêntures da MUDAR SPE MASTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, celebrado em 05 de novembro de 2010 entre Mudar SPE Master Empreendimentos Imobiliários S/A, Planner Trustee DTVM Ltda., Mudar Incorporações Imobiliárias S.A., Mutum I SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mudar SPE2 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Butantã SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mutum II SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mudar SPE7 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Horto do Ipê SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.*

---

*Mudar SPE2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.*

---

Nome:  
Cargo:

---

Nome:  
Cargo:



*Página de assinaturas do Primeiro Aditamento à Escritura Particular de Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real, da 1ª Emissão de Debêntures da MUDAR SPE MASTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, celebrado em 05 de novembro de 2010 entre Mudar SPE Master Empreendimentos Imobiliários S/A, Planner Trustee DTVM Ltda., Mudar Incorporações Imobiliárias S.A., Mutum I SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mudar SPE2 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Butantã SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mutum II SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mudar SPE7 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Horto do Ipê SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.*

---

*Butantã SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.*

---

Nome:  
Cargo:

---

Nome:  
Cargo:



*Página de assinaturas do Primeiro Aditamento à Escritura Particular de Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real, da 1ª Emissão de Debêntures da MUDAR SPE MASTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, celebrado em 05 de novembro de 2010 entre Mudar SPE Master Empreendimentos Imobiliários S/A, Planner Trustee DTVM Ltda., Mudar Incorporações Imobiliárias S.A., Mutum I SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mudar SPE2 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Butantã SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mutum II SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mudar SPE7 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Horto do Ipê SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.*

*Mutum II SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.*

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

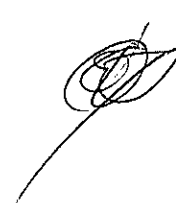


*Página de assinaturas do Primeiro Aditamento à Escritura Particular de Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real, da 1ª Emissão de Debêntures da MUDAR SPE MASTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, celebrado em 05 de novembro de 2010 entre Mudar SPE Master Empreendimentos Imobiliários S/A, Planner Trustee DTVM Ltda., Mudar Incorporações Imobiliárias S.A., Mutum I SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mudar SPE2 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Butantã SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mutum II SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mudar SPE7 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Horto do Ipê SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.*

\_\_\_\_\_  
*Mudar SPE7 Empreendimentos Imobiliários Ltda.*

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:





*Página de assinaturas do Primeiro Aditamento à Escritura Particular de Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real, da 1ª Emissão de Debêntures da MUDAR SPE MASTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, celebrado em 05 de novembro de 2010 entre Mudar SPE Master Empreendimentos Imobiliários S/A, Planner Trustee DTVM Ltda., Mudar Incorporações Imobiliárias S.A., Mutum I SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mudar SPE2 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Butantã SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mutum II SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mudar SPE7 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Horto do Ipê SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.*

Horto do Ipê SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

