

---

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,  
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA  
ADICIONAL REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, DA TECNISA S.A.**

**ENTRE**

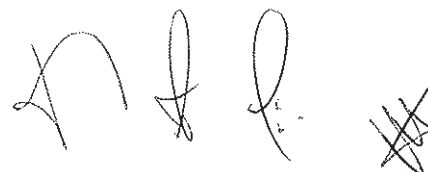
**TECNISA S.A.**  
*(EMISSORA)*

**E**

**SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**  
*(AGENTE FIDUCIÁRIO)*

**12 DE AGOSTO DE 2010**

---



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, DA TECNISA S.A.**

Pelo presente instrumento, de um lado

**TECNISA S.A.**, companhia aberta, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.065.557/0001-12, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, 3º andar, conjunto 31, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Companhia" ou "Emissora");

e, de outro lado

**SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 6º e 10º andares, na qualidade de representante da comunhão dos interesses dos titulares das debêntures da presente emissão ("Debenturistas"), neste ato representada na forma de seus atos constitutivos ("Agente Fiduciário"),

vêm, por meio desta e na melhor forma de direito, firmar o presente Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, em Série Única, para Distribuição Pública, da Tecnisa S.A. ("Escritura"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

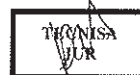
**CLÁUSULA I  
AUTORIZAÇÃO**

A presente Escritura é firmada com base na deliberação da Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 07 de julho de 2010 ("RCA") e da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 26 de julho de 2010 ("AGE").

**CLÁUSULA II  
REQUISITOS**

A 2ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional real, em série única ("Emissão" e "Debêntures"), e a distribuição pública das Debêntures ("Oferta"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009 e alterações posteriores ("Instrução CVM 476"), será realizada com observância dos seguintes requisitos:

**2.1. Registro na CVM e Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA")**



A Emissão será realizada nos termos da Instrução CVM 476, por se tratar de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, estando, portanto, automaticamente dispensada do registro de distribuição pública de que trata o Artigo 19, *caput*, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e alterações posteriores. Além disso, 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", a Oferta está automaticamente dispensada de registro perante a ANBIMA.

## **2.2. Arquivamento e Publicação da Ata de RCA e Protocolo da Ata da AGE**

2.2.1. A ata da RCA foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), em 15 de julho de 2010, sob o nº 244.671/10-2 e publicada no (i) Diário Oficial do Estado de São Paulo ("DOESP") e (ii) no jornal "Folha de São Paulo", nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores (a "Lei das Sociedades por Ações").

2.2.2. A ata da AGE da Companhia foi arquivada na JUCESP, em 30 de julho de 2010, sob o nº 276.715/10-0 e publicada no (i) DOESP e (ii) no jornal "Folha de São Paulo", nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

## **2.3. Inscrição e Registro desta Escritura**

Esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão inscritos na JUCESP, conforme o disposto no Artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações.

## **2.4. Registro para Colocação e Negociação**

2.4.1. As Debêntures 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 por meio da CETIP; e (b) negociação, observado o disposto na Cláusula 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 na CETIP.

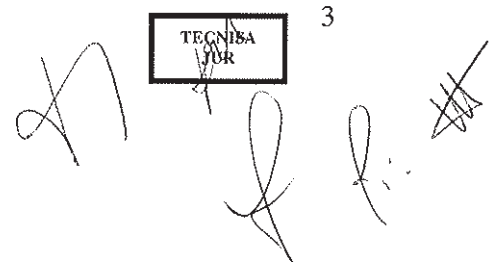
2.4.2. Não obstante o descrito na Cláusula 2.4.1 acima, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados (conforme definido abaixo), depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição por cada Investidor Qualificado, conforme o disposto no Artigo 13 da Instrução CVM 476, e respeitadas as demais disposições legais aplicáveis.

## **CLÁUSULA III CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

### **3.1. Objeto Social da Emissora**

3

TECNICA  
JUR



3.1.1. De acordo com o Artigo 3º do seu Estatuto Social, a Emissora tem por objeto social (i) a incorporação, a compra e a venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, a locação e administração de bens imóveis, a construção de imóveis e a prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário; e (ii) a participação em outras sociedades, empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

### 3.2. Número da Emissão

3.2.1. A presente Emissão constitui a 2ª emissão de Debêntures da Emissora.

### 3.3. Valor Total da Emissão

3.3.1. O valor total da Emissão é de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de Reais).

### 3.4. Número de Séries

3.4.1. A Emissão será realizada em série única.

### 3.5. Colocação e Procedimento de Distribuição.

3.5.1. As Debêntures serão objeto de distribuição sob regime de garantia firme de colocação para a totalidade das Debêntures, com a intermediação do Banco BTG Pactual S.A. (o “Coordenador Líder” ou “BTG”), nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, em Série Única, para Distribuição Pública, da Tecnisa S.A., celebrado nesta data entre a Emissora e o Coordenador Líder (o “Contrato de Colocação”, sendo que a presente Escritura e o Contrato de Colocação serão doravante designados “Documentos da Oferta”).

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

3.5.3. Conforme o disposto no Artigo 9º da Instrução CVM 476, a Emissora não poderá realizar outra oferta pública de Debêntures da mesma espécie da presente Emissão dentro do prazo de 4 (quatro) meses, contados da data do encerramento da presente Emissão, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM.

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



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

- 3.5.4.1. As Partes comprometem-se a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM 476.
- 3.5.4.2. A Emissora obriga-se a: (i) não contatar ou fornecer informações acerca da Oferta a qualquer investidor, exceto se previamente acordado com o Coordenador Líder; e (ii) informar ao Coordenador Líder acerca do recebimento de contato de potenciais investidores que venham a manifestar seu interesse na Oferta, até o dia útil imediatamente subsequente ao recebimento dos referidos contatos.
- 3.5.4.3. Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos, sendo que o Coordenador Líder organizará o Plano de Distribuição tendo como público alvo investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, e alterações posteriores, incluindo (i) instituições financeiras; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas físicas ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$300.000,00 (trezentos mil Reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio; (v) fundos de investimento, observado o disposto na Cláusula 3.5.4.4 abaixo; (vi) administradores de carteira e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (vii) regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios (os "Investidores Qualificados").
- 3.5.4.4. Nos termos da Instrução CVM 476 e para os fins da Cláusula 3.5.4.3 acima, (i) todos os fundos de investimento serão considerados Investidores Qualificados, ainda que se destinem a investidores não qualificados e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no item (iv) da Cláusula 3.5.4.3 acima deverão subscrever, no âmbito da Oferta, no mínimo, uma Debênture.
- 3.5.4.5. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez e não será firmado contrato de estabilização de preços com relação às Debêntures; serão atendidos os clientes Investidores Qualificados do Coordenador Líder que desejarem investir nas Debêntures, tendo em vista a relação do Coordenador Líder com esses clientes, bem como outros Investidores Qualificados, mesmo que não sejam clientes do Coordenador Líder, podendo ser levadas em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Emissora, observando-se sempre, em ambos os casos, o disposto no item 3.5.4 acima.

### 3.6. Limite da Emissão



3.6.1. A Emissão atende aos limites previstos no Artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações, tendo em vista que o valor da presente Emissão, acrescido do valor das debêntures da 1ª emissão de debêntures da Emissora, os quais perfazem, em conjunto, o montante de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de Reais), é inferior ao capital social nominal da Emissora, que, nos termos do Artigo 4º do seu Estatuto Social, é, na data de assinatura desta Escritura, de R\$668.858.315,00 (seiscentos e sessenta e oito milhões, oitocentos e cinquenta e oito mil, trezentos e quinze reais).

### 3.7. Banco Mandatário e Escriturador

3.7.1. O banco mandatário e escriturador da Emissão será o Banco Bradesco S.A. (o "Banco Mandatário e Escriturador").

### 3.8. Destinação dos Recursos

3.8.1. Os recursos obtidos pela Emissora por meio da Emissão das Debêntures serão destinados exclusivamente às suas necessidades de capital de giro.

### 3.9. Garantia Adicional Real

3.9.1. As Debêntures contarão com garantia adicional real, representada por cessão fiduciária de Certificado(s) de Depósito Bancário, emitido(s) pelo Banco BTG Pactual S.A., no valor de R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) (os "CDB"), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de CDB, a ser celebrado até a Data de Liquidação (conforme definida abaixo), entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Contrato de Cessão Fiduciária de CDB").

3.9.2. Observado o disposto na Cláusula 3.10 abaixo, o valor de principal dos CDB deverá corresponder, na Data da Emissão, ao percentual necessário para que a nota de classificação de risco (*rating*) atribuída à Emissão pela Fitch Ratings seja igual ou superior a A-, ou seu equivalente emitido pela Moody's Brasil ou pela Standard & Poor's.

### 3.10. Liberação e Substituição da Garantia

3.10.1. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de CDB ou outro instrumento de constituição de garantia que venha a ser celebrado, a todo tempo até o resgate integral ou vencimento das Debêntures, a Emissora poderá solicitar ao Agente Fiduciário a substituição ou a liberação, total ou parcial, da garantia constituída pelo Contrato de Cessão Fiduciária de CDB e/ou outro instrumento de constituição de garantia que venha a ser celebrado, caso, mediante documento formal e por escrito ("Carta de Manutenção de Rating"), a Fitch Ratings, ou sua equivalente, na qualidade de agência classificadora de risco, venha a confirmar que, mesmo após a substituição ou liberação, total ou parcial, (i) da garantia constituída pelo Contrato de Cessão Fiduciária de CDB; e/ou (ii) das outras garantias que venham a ser prestadas, a classificação de risco (*rating*) atribuída à Emissão pela Fitch Ratings permanecerá igual ou superior a A-, ou seu equivalente emitido pela Moody's Brasil ou pela Standard & Poor's.

6  
TÉCNICA  
JUR



3.10.1.1. No caso de substituição ou liberação, total ou parcial, da garantia de Cessão Fiduciária de CDB constituída, ou de outra(s) garantia(s) que vier(em) a ser constituída(s) em favor dos Debenturistas, deverão ser observados os seguintes procedimentos:

- (i) no caso de substituição de uma garantia constituída em favor dos Debenturistas por qualquer outra garantia, exceto Carta Fiança, a qual observará ao procedimento específico estabelecido no item (ii) abaixo, deverá ser observado o seguinte procedimento:
  - mediante a apresentação da Carta de Manutenção de Rating pela agência classificadora de risco, o Agente Fiduciário estará obrigado (i) a aceitar a nova garantia apresentada pela Emissora e liberar a garantia constituída pelo Contrato de Cessão Fiduciária de CDB e/ou as garantias prestadas por outro(s) instrumento(s) de constituição de garantia que venha(m) a ser celebrado(s); e (ii) a assinar o respectivo instrumento para constituição da nova garantia, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento do aludido instrumento, devidamente assinado pela Emissora, e entregar à Emissora, devidamente assinado, um instrumento apropriado à adoção pela Emissora dos procedimentos necessários à efetiva liberação da(s) garantia(s) constituída(s) anteriormente.
- (ii) no caso de substituição da garantia constituída por Carta de Fiança, a qual poderá ser contratada pela Emissora ou por qualquer de seus controladores, diretos ou indiretos ("Carta de Fiança"), deverá ser observado o seguinte procedimento:
  - mediante a apresentação da Carta de Manutenção de Rating pela agência classificadora de risco, e o recebimento pelo Agente Fiduciário de uma Carta de Fiança, a qual será encaminhada e celebrada unicamente pelo seu emitente e não será registrada junto a quaisquer órgãos públicos, o Agente Fiduciário estará obrigado a aceitar a nova garantia apresentada pela Emissora, ficando automaticamente liberada(s) a(s) garantias(s) anteriormente constituída(s). Não obstante a liberação automática prevista nesta Cláusula, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar do recebimento da via original da Carta de Fiança que lhe for encaminhada diretamente pelo seu emitente, e da apresentação da Carta de Manutenção de Rating pela agência classificadora de risco, o que por último ocorrer, celebrar e entregar à Emissora, devidamente assinado, um instrumento apropriado à adoção pela Emissora dos procedimentos necessários à efetiva liberação da(s) garantia(s) constituída(s) anteriormente.
- (iii) no caso de liberação, total ou parcial, da garantia constituída, deve ser observado o seguinte procedimento:
  - mediante a apresentação da Carta de Manutenção de Rating pela agência classificadora de risco, o Agente Fiduciário estará obrigado a entregar à

7  
TÉCNICA  
JUR

*[Handwritten signatures and initials]*

Emissora, devidamente assinado, um instrumento apropriado à adoção pela Emissora dos procedimentos necessários à efetiva liberação, total ou parcial, da garantia constituída, pelo Contrato de Cessão Fiduciária de CDB e/ou por outro instrumento de constituição de garantia que venha a ser celebrado, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da apresentação da Carta de Manutenção de Rating.

3.10.1.2. Caso ocorra a substituição de garantia, nos termos das Cláusulas 3.10.1 e 3.10.1.1 acima, a(s) garantia(s) anteriormente constituída(s) será(ão) automaticamente liberada(s) no momento em que for registrado o instrumento de constituição da nova garantia. Não obstante a liberação automática prevista nesta Cláusula, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar do registro do instrumento de constituição da nova garantia, celebrar e entregar à Emissora um instrumento apropriado à adoção pela Emissora dos procedimentos necessários à efetiva liberação da garantia constituída anteriormente.

3.10.2. A Emissora poderá solicitar ao Agente Fiduciário, em cada Amortização, a liberação da garantia constituída, na mesma proporção da Amortização realizada, desde que mantido o percentual de garantia existente antes da Amortização.

3.10.2.1 Caso ocorra o disposto na Cláusula 3.10.3 acima, a garantia anteriormente constituída será automaticamente liberada, na mesma proporção da Amortização realizada, no momento em que ocorrer a Amortização. Não obstante a liberação automática prevista nesta cláusula, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da Amortização, celebrar e entregar à Emissora um instrumento apropriado à adoção pela Emissora dos procedimentos necessários à efetiva liberação da garantia constituída anteriormente.

#### **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 20 de agosto de 2010 (a “Data de Emissão”).

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

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

4.1.4. **Prazo e Data de Vencimento.** As Debêntures terão vencimento em 21 de julho de 2014 (a “Data de Vencimento”). Por ocasião da Data de Vencimento, a Emissora se obriga a proceder ao pagamento das Debêntures que ainda estejam em circulação, pelo Saldo do Valor Nominal Unitário, devidamente atualizado, acrescido da Remuneração devida.



*[Handwritten signature]*



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 (o “Valor Nominal Unitário”).

4.1.6. **Quantidade de Debêntures Emitidas.** Serão emitidas 150 (cento e cinquenta) Debêntures.

4.1.7. **Subscrição e Integralização.** Desde que devidamente constituída e registrada a cessão fiduciária dos CDB, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de CDB, cada uma das Debêntures será integralizada à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário devidamente atualizado, acrescido por 100% da acumulação das taxas médias diárias dos Depósitos Interbancários de um dia, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão, inclusive, até a sua efetiva data de subscrição e integralização, exclusive.

## 4.2. Remuneração

A partir da Data de Emissão, as Debêntures farão jus a um rendimento, composto pela Atualização Monetária, conforme definido pela Cláusula 4.2.1 abaixo, e Juros Remuneratórios, conforme definido pela Cláusula 4.2.2 abaixo (“Remuneração”).

4.2.1. *Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário das Debêntures.* As Debêntures terão seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data de Emissão, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA (“IPCA”), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“Valor Nominal Unitário Atualizado”) calculado de forma *pro rata temporis* por dias úteis, sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, segundo a seguinte fórmula (“Atualização Monetária”):

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário da emissão ou Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, informado / calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, 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:



*[Handwritten signature]*

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

- 4.2.1.1. O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.
- 4.2.1.2. A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem a necessidade de ajuste à Escritura ou qualquer outra formalidade.
- 4.2.1.3. Caso, no mês de atualização, o número-índice não esteja ainda disponível, será utilizada a última variação disponível do índice de preços em questão.

$$\left( \frac{NI_{k-1}}{NI_{k-2}} \right)$$

- 4.2.1.4. Os fatores resultantes das expressões  $[(NI_{(k)} / NI_{(k-1)})^{dup/dut}]$  são considerados com 8 casas decimais, sem arredondamento.
- 4.2.1.5. 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.
- 4.2.1.6. Se a não divulgação do IPCA for superior ao prazo de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade legal de aplicação às Debêntures, ou determinação judicial, o Agente Fiduciário, no caso de não haver substituto legal do IPCA, deverá, no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis a contar do evento, convocar a AGD (conforme definido abaixo), para a deliberação, de comum acordo com a Emissora, do novo parâmetro de Atualização Monetária a ser aplicado.
- 4.2.1.7. Caso não haja acordo sobre o novo índice para Atualização das Debêntures entre a Emissora e os Debenturistas, a Emissora deverá resgatar as Debêntures



Handwritten signatures and initials.

em Circulação (conforme definido abaixo), no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva AGD, pelo seu Valor Nominal ou Saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão ou da data do último pagamento da Remuneração, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Atualização Monetária aplicável às Debêntures a serem resgatadas, será utilizada a última variação disponível do IPCA.

4.2.1.8 Define-se “Saldo do Valor Nominal Unitário” como o Valor Nominal Unitário remanescente após amortização de principal, incorporação, atualização monetária a cada período, ou pagamento da atualização monetária, se houver.

4.2.2. *Juros remuneratórios.* Sobre o Valor Nominal das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, atualizado pela Atualização Monetária, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 9,65% a.a. (nove inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, calculado em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por dias úteis de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = \{VNa \times [FatorJuros - 1]\}$$

onde:

J valor dos juros remuneratórios devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento;  
VNa Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento; e  
Fator Juros Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma.

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

onde:

taxa = taxa de juros fixa, na forma percentual ao ano, correspondente a 9,65%aa (nove inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento ao ano);  
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.



*[Handwritten signatures and initials]*

4.2.3. Para fins de cálculo dos Juros remuneratórios, define-se “Período de Capitalização” como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, inclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data de pagamento da remuneração imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data do próximo pagamento da Remuneração correspondente ao período, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.

#### **4.3. Amortização e Pagamento da Remuneração**

4.3.1. As Debêntures serão objeto de amortização programada (“Amortização”), de modo que o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado nas datas e nas proporções indicadas abaixo, comprometendo-se a Emissora a liquidar, juntamente com a última prestação, todas as obrigações pecuniárias decorrentes desta Escritura.

<b>Debêntures</b>	
<b>Data de Amortização</b>	<b>Proporção do Valor Nominal Unitário a ser amortizada</b>
20 de agosto de 2013	1/2 (50,00%)
21 de julho de 2014	1/2 (50,00%)

4.3.2. Os juros remuneratórios das Debêntures serão pagos anualmente, sendo que o primeiro pagamento dos juros remuneratórios devido na data que corresponder ao primeiro aniversário das Debêntures, contado a partir da Data de Emissão, ou seja, 20 de agosto de 2011 e os demais na mesma data dos anos subsequentes.

#### **4.4. Local de Pagamento**

4.4.1. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP ou, ainda, por meio do Banco Mandatário e Escriturador para os Debenturistas que não tiverem suas Debêntures custodiadas na CETIP.

#### **4.5. Prorrogação dos Prazos**

4.5.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, inclusive pelos Debenturistas, no que se refere ao pagamento do preço de subscrição, até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não houver expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, 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 sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos quando a data de pagamento coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo.

#### **4.6. Encargos Moratórios**



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

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

#### **4.7. Decadência dos Direitos aos Acréscimos**

4.7.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.6.1 acima, o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

#### **4.8. Forma de Subscrição e Integralização**

4.8.1. A integralização das Debêntures será realizada à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, por meio do SDT.

#### **4.9. Repactuação**

4.9.1. Não haverá repactuação das Debêntures.

#### **4.10. Publicidade**

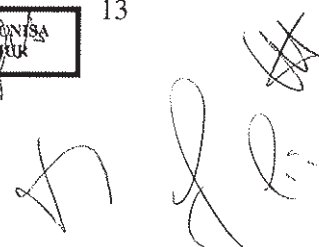
4.10.1. Todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Debenturistas, deverão ser obrigatoriamente publicados nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora costuma efetuar suas publicações, bem como na página da Emissora na rede internacional de computadores – *internet* ([www.tecnisa.com.br](http://www.tecnisa.com.br)).

#### **4.11. Comprovação de Titularidade das Debêntures**

4.11.1. A Emissora não emitirá certificados das Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pelo Banco Mandatário e Escriturador. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das Debêntures o extrato expedido pela CETIP em nome do Debenturista quando estes títulos estiverem depositados no SND.

#### **4.12. Imunidade de Debenturistas**

4.12.1. Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Mandatário, no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis antes

Several handwritten signatures and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

das datas previstas de pagamento das Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária.

## **CLÁUSULA V ADITAMENTO À PRESENTE ESCRITURA**

5.1. Quaisquer aditamentos a esta Escritura deverão ser inscritos na JUCESP e averbados no cartório de registro de títulos e documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

## **CLÁUSULA VI RESGATE ANTECIPADO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA**

### **6.1. Resgate Antecipado**

6.1.1. A Emissora não poderá realizar o resgate antecipado parcial das Debêntures, havendo a possibilidade de realizar o resgate antecipado total apenas na hipótese do item 6.1.2 abaixo.

6.1.2 A todo tempo até o vencimento das Debêntures, caso (i) o *rating* da Emissão divulgado pela Fitch Ratings passe a ser igual ou inferior a BBB, ou seu equivalente pela Moody's Brasil ou S&P, e a Emissora não constitua novas garantias para que o *rating* da Emissão passe a ser igual ou superior a A-, no prazo de 40 (quarenta) dias contados do recebimento, pela Emissora, de comunicado enviado pela agência classificadora de risco, referente à redução do *rating* ("Comunicado"), e (ii) os debenturistas não aprovelem em AGD a manutenção das garantias existentes, sem a necessidade de constituição de novas garantias ou eventual reforço; a Emissora poderá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures em circulação ("Resgate Antecipado"), sob pena de vencimento antecipado nos termos da Cláusula 7.1(xv). A AGD prevista na presente cláusula deverá ser convocada pela Emissora, ou pelo Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento do Comunicado.

6.1.2.1. Para realização do Resgate Antecipado, a Emissora deverá:

- (i) no 41º dia após o recebimento do Comunicado, ou no respectivo dia útil seguinte, (A) publicar anúncio a ser amplamente divulgado, nos termos do item 10.1.2, ou (B) enviar carta a todos os Debenturistas ("Edital de Resgate Antecipado"), que deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado, incluindo: (a) a data efetiva para o resgate da totalidade das Debêntures e pagamento aos Debenturistas; e (b) as demais informações relevantes aos Debenturistas; e





- (ii) após a publicação do Edital de Resgate Antecipado, a Emissora terá até 5 (cinco) dias úteis para proceder à liquidação do Resgate Antecipado, sendo certo que todas as debêntures serão resgatadas em uma única data.
- (iii) A CETIP deverá ser comunicada da realização do resgate antecipado com pelo menos 2 (dois) dias de antecedência.

6.1.2.2. O valor do Resgate Antecipado será equivalente ao Valor Nominal, ou ao saldo do Valor Nominal, se for o caso, acrescido da Remuneração, calculado *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão até a data do Resgate Antecipado.

## 6.2. Aquisição Facultativa

6.2.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em Circulação, (conforme definido abaixo) por preço não superior ao seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de seu efetivo pagamento, observado 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 serem novamente colocadas no mercado, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 476. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria nos termos desta Cláusula, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração das demais Debêntures em Circulação.

## CLÁUSULA VII VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. O Agente Fiduciário, diretamente ou mediante prévia deliberação em AGD (conforme definido abaixo), observado o disposto na Cláusula 7.2., poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes desta Escritura e exigir da Emissora o pagamento integral do Valor Nominal Unitário, ou do Saldo do Valor Nominal Unitário, se for o caso, acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, devidos *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão ou a data do último pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento das Debêntures declaradas vencidas, nas seguintes hipóteses (“Evento de Inadimplemento”):

- (i) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) dias úteis contados de seu vencimento, hipótese na qual ocorrerá o vencimento antecipado das Debêntures independentemente da realização de AGD;
- (ii) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária não sanada no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da data de comunicação do referido descumprimento (a) pela Companhia ao Agente Fiduciário, ou (b) pelo



Agente Fiduciário à Companhia, conforme o caso, dos dois o que ocorrer primeiro, relacionada às Debêntures estabelecida nesta Escritura;

- (iii) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, na data em que foram prestadas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura, no Contrato de Cessão Fiduciária de CDB e/ou no Contrato de Distribuição, desde que não sanadas pela Emissora no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados do recebimento pela Emissora de notificação enviada pelo Agente Fiduciário neste sentido;
- (iv) descumprimento de qualquer obrigação prevista no Contrato de Cessão Fiduciária de CDB não sanada no prazo específico determinado em referido documento ou, na sua ausência, no prazo de 15 (quinze) dias úteis;
- (v) liquidação, dissolução, insolvência, pedido de auto-falência ou de recuperação judicial ou extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, hipótese na qual ocorrerá o vencimento antecipado das Debêntures independentemente da realização de AGD;
- (vi) liquidação, dissolução, insolvência, pedido de auto-falência ou de recuperação judicial ou extrajudicial ou decretação de falência de qualquer das sociedades controladas pela Emissora, cujos patrimônios líquidos, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora imediatamente anteriores ao evento, sejam, individualmente ou em conjunto (quando considerado um período de 6 (seis) meses), superior a 3% (três por cento) do patrimônio líquido consolidado da Emissora ("Controladas Relevantes"), não sanadas pela Emissora no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados do recebimento pela Emissora de notificação enviada pelo Agente Fiduciário neste sentido;
- (vii) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos Artigos 220 a 222 da Lei das Sociedade por Ações, hipótese na qual ocorrerá o vencimento antecipado das Debêntures independentemente da realização de AGD;
- (viii) não cumprimento de qualquer sentença de primeira instância judicial ou arbitral, que não esteja sujeita a recurso com efeito suspensivo contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas ou a não garantia do Juízo, em valor unitário ou agregado superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), corrigidos anualmente a partir da Data de Emissão pelo IPCA, ou seu contra-valor em outras moedas, no prazo estipulado na respectiva decisão, não sanado pela Emissora no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados do recebimento pela Emissora de notificação enviada pelo Agente Fiduciário neste sentido;
- (ix) realização de redução de capital social da Emissora com outra finalidade que não (a) a absorção de prejuízos ou (b) o cancelamento de ações em tesouraria, salvo aprovação nos termos do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ação;



*[Handwritten signatures and initials]*

hipótese na qual ocorrerá o vencimento antecipado das Debêntures independentemente da realização de AGD;

- (x) inadimplemento ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas controladas, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), reajustado desde a Data da Emissão pelo IPCA, não sanado pela Emissora no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados do recebimento pela Emissora de notificação enviada pelo Agente Fiduciário neste sentido, e desde que sejam observados todos os prazos de carência e períodos de cura aplicáveis a estas obrigações financeiras e que tais obrigações não estejam garantidas;
- (xi) protesto de títulos contra a Emissora em valor individual ou agregado superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), por cujo pagamento a Emissora ou qualquer de suas controladas seja responsável, nos prazos e nas condições previstos na relação subjacente, se aplicáveis, reajustado desde a Data da Emissão pelo IPCA, salvo se, no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora que: (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; ou (b) o protesto for cancelado ou liminarmente sustado; ou ainda, (c) forem prestadas garantias em juízo;
- (xii) se as obrigações de pagar da Emissora previstas na presente 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 desde que tal inadimplemento não seja sanado pela Emissora no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados do recebimento pela Emissora de notificação enviada pelo Agente Fiduciário neste sentido;
- (xiii) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura, sem que haja anuência prévia da totalidade dos Debenturistas presentes à deliberação, salvo se para sociedades controladas pela Emissora e desde que a Emissora continue integralmente coobrigada por todas as obrigações nos termos desta Escritura e com a ciência prévia dos Debenturistas, hipótese na qual ocorrerá o vencimento antecipado das Debêntures independentemente da realização de AGD;
- (xiv) não obstante o disposto no art. 231 da Lei das Sociedades por Ação, se a Emissora realizar operação de cisão que não tenha sido previamente aprovada por Debenturistas que representem pelo menos  $\frac{3}{4}$  (três quartos) dos Debenturistas presentes à deliberação em questão, e caso, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, contados do recebimento pela Emissora de notificação enviada pelo Agente Fiduciário neste sentido, tal operação permaneça como não aprovada por Debenturistas que representem pelo menos  $\frac{3}{4}$  (três quartos) dos Debenturistas presentes à deliberação em questão;



*[Handwritten signatures and marks]*

- (xv) se os Debenturistas não concordarem em AGD com a nova classificação de risco da Emissão, conforme previsto na Cláusula 6.1.2 acima, e a Emissora não realizar o Resgate Antecipado no prazo previsto no referido item, hipótese na qual ocorrerá o vencimento antecipado das Debêntures independentemente da realização de nova AGD;
- (xvi) alteração do objeto social da Emissora previsto em seu Estatuto Social, de modo que qualquer das atuais atividades principais da Emissora sejam excluídas, ou que sejam agregados a essas atividades novos negócios que tenham prevalência, desde que representem desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, e desde que tal inadimplemento não seja sanado pela Emissora no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados do recebimento pela Emissora de notificação enviada pelo Agente Fiduciário neste sentido;
- (xvii) realização pela Emissora de operações fora de seu objeto social e/ou prática de qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social e/ou com a presente Escritura, e desde que tal inadimplemento não seja sanado pela Emissora no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados do recebimento pela Emissora de notificação enviada pelo Agente Fiduciário neste sentido;
- (xviii) não divulgação, pela Emissora, dos seus comentários às suas informações trimestrais (*releases*), conforme o disposto na Lei das Sociedades por Ações e nas normas editadas pela CVM, para fins de cálculo do índice financeiro previsto no item (xix) a seguir, e desde que tal inadimplemento não seja sanado pela Emissora no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados do recebimento pela Emissora de notificação enviada pelo Agente Fiduciário neste sentido; e/ou
- (xix) não-manutenção do seguinte índice financeiro, apurado e revisado trimestralmente pelo Agente Fiduciário, com base nas informações trimestrais consolidadas e informações complementares divulgadas pela Emissora ("Índice Financeiro"), ficando esclarecido que a não manutenção pela Emissora do Índice Financeiro em um dado trimestre acarretará o vencimento antecipado das Debêntures: a razão entre (a) a soma da Dívida Líquida e Imóveis a Pagar e (b) o Patrimônio Líquido deverá ser igual ou inferior a 0,8;

A Emissora deverá, até a liquidação integral das obrigações constituídas pelas Debêntures, divulgar ao mercado informações financeiras necessárias, contendo todos os termos a seguir definidos, para o cálculo do Índice Financeiro: (A) Dívida Líquida corresponde ao somatório das dívidas onerosas, incluindo a dívida constituída pelas Debêntures, menos (a) as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) e (b) Dívida SFH ("Dívida Líquida"); (B) Imóveis a Pagar corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis ("Imóveis a Pagar"); (C) Patrimônio Líquido corresponde ao patrimônio líquido da Emissora, acrescido da participação de acionistas não controladores, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver ("Patrimônio



Líquido”); e (D) Dívida SFH corresponde a qualquer financiamento contratado junto à uma instituição financeira, (a) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação, ou (b) que seja contratado na modalidade “Plano Empresário” (“Dívida SFH”); e

- (xx) demais hipóteses de vencimento antecipado previstas em lei, especialmente as previstas no Artigo 1425 do Código Civil, caso não sejam sanadas no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da data de comunicação do referido descumprimento (a) pela Companhia ao Agente Fiduciário, ou (b) pelo Agente Fiduciário à Companhia, conforme o caso, dos dois o que ocorrer primeiro.

7.2. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas (i), (v), (vii), (ix) e (xiii) da Cláusula 7.1 acima acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente de qualquer consulta aos Debenturistas, respeitados os prazos de cura estabelecidos em cada uma das alíneas da Cláusula 7.1 acima.




7.3. Na ocorrência dos demais eventos previstos na Cláusula 7.1 acima e observados os respectivos prazos de cura, se houver, deverá ser convocada, em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data em que os titulares das Debêntures tomarem conhecimento do Evento de Inadimplemento, AGD para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, observado o procedimento de convocação previsto na Cláusula X abaixo. A AGD poderá também ser convocada pela Emissora, ou na forma da Cláusula 10.1 abaixo.

7.3.1. A AGD de que trata a Cláusula 7.3 acima poderá optar, por deliberação de Debenturistas que representem no mínimo 3/4 (três quartos) dos Debenturistas presentes à deliberação, por não declarar vencidas antecipadamente as Debêntures.

7.3.2. O Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos indicados na Cláusula 7.3 acima, nas hipóteses de: (i) não instalação da AGD mencionada na Cláusula 7.2 acima por falta de quorum; ou (ii) não ser aprovado o exercício da faculdade prevista na Cláusula 7.2.1 acima pelo quorum mínimo de deliberação.

7.4. Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a quitar o saldo devedor das Debêntures em Circulação, com o seu consequente cancelamento, obrigando-se a pagar o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou data do último pagamento da Remuneração até a data de seu efetivo pagamento, conforme a sistemática estabelecida na Cláusula 4.2.2 acima, acrescido dos Encargos Moratórios, calculados a partir da data em que tais pagamentos deveriam ter sido efetuados, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, no prazo de até 2 (dois) Dias úteis contados da data da declaração do vencimento antecipado, sob pena de, em não o fazendo, ficarem obrigadas, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.





7.4.1. Caso a Emissora tenha que efetuar o pagamento citado na Cláusula 7.3 acima, a CETIP deverá ser comunicada com, no mínimo, 02 (dois) dias úteis de antecedência.

## **CLÁUSULA VIII**

### **OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA**

8.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura, no Contrato de Cessão Fiduciária de CDB e no Contrato de Distribuição, a Emissora assume as obrigações a seguir mencionadas:

- (a) fornecer ao Agente Fiduciário:
  - (i) em até 5 dias úteis após a sua divulgação, cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes, as quais deverão ser divulgadas pela Emissora nos termos da legislação vigente;
  - (ii) em até 5 dias úteis após a sua divulgação; (a) cópia de suas informações financeiras relativas ao respectivo trimestre, as quais deverão ser divulgadas pela Emissora nos termos da legislação vigente; e (b) outras informações financeiras que sejam necessárias para os cálculos a que se refere a Cláusula 7.1 (xix) desta Escritura, as quais deverão ser divulgadas pela Emissora conjuntamente com as informações a que se refere o item (a) acima;
  - (iii) em até 10 (dez) dias úteis, qualquer informação relacionada com a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário;
  - (iv) no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contado da data de ciência ou recebimento, conforme o caso, (a) informações a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento ou (b) envio de cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Companhia relacionada a um Evento de Inadimplemento;
- (b) proceder à adequada publicidade de suas informações econômico-financeiras, nos termos da Lei das Sociedades por Ações;
- (c) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (d) convocar, quando for o caso, nos termos da Cláusula X desta Escritura, AGD para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, caso o Agente Fiduciário não o faça;





- (e) cumprir todas as determinações emanadas da CVM, se for o caso, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas por aquela autarquia e/ou pela CETIP;
- (f) atender de modo eficiente os Debenturistas;
- (g) notificar imediatamente o Agente Fiduciário sobre qualquer alteração substancial nas condições (financeiras ou outras) ou nos negócios da Emissora que impossibilite ou dificulte, de forma relevante, o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura, das Debêntures e do Contrato de Cessão Fiduciária de CDB;
- (h) manter seguros conforme as práticas usualmente adotadas no setor de incorporação imobiliária;
- (i) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e esta Escritura;
- (j) comunicar ao Agente Fiduciário qualquer ocorrência que importe em modificação da utilização dos recursos, conforme previsto na Cláusula 3.8 acima;
- (k) manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, exceto no que se referir a licenças, concessões ou aprovações cuja perda, revogação ou cancelamento não possa resultar em impacto adverso relevante para as atividades da Emissora ou para a sua capacidade em honrar as obrigações relativas às Debêntures;
- (l) manter válidas e regulares as licenças ambientais relevantes pertinentes às suas atividades, bem como cumprir todas as exigências técnicas nelas estabelecidas, exceto no que se referir a licenças cuja perda, revogação ou cancelamento não possa resultar em impacto adverso relevante para as atividades da Emissora e para a sua capacidade em honrar as obrigações relativas às Debêntures;
- (m) exceto com relação àqueles pagamentos que estejam sendo questionados pela Emissora na esfera judicial ou administrativa, manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;
- (n) enquanto as Debêntures estiverem em circulação, não efetuar alteração substancial na natureza de seus negócios, conforme conduzidos nesta data, observado o disposto no item (xvi) da cláusula 7.1 acima;
- (o) contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, incluindo o Agente Fiduciário, o Banco Mandatário e Escriturador e o SND;
- (p) aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures estritamente conforme descrito na Cláusula 3.8 acima;



- (q) cumprir, em todos os aspectos materiais, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;
- (r) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades Anônimas, e com as regras emitidas pela CVM;
- (s) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, e alterações posteriores ("Instrução CVM 358") no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação, bem como divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Instrução CVM 358, comunicando imediatamente ao Agente Fiduciário;
- (t) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor independente registrado na CVM;
- (u) 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; e
- (v) manter os documentos mencionados no item (t) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos.

## **CLÁUSULA IX AGENTE FIDUCIÁRIO**

### **9.1. Nomeação**

A Emissora constitui e nomeia Agente Fiduciário da Emissão objeto desta Escritura, SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., 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:

- (a) não ter qualquer impedimento legal, conforme Artigo 66, parágrafos 1º e 3º, da Lei das Sociedades por Ações, e o Artigo 10 da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, e alterações posteriores ("Instrução CVM 28"), para exercer a função que lhe é conferida;



Three handwritten signatures in black ink, located at the bottom right of the page.

- (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) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (e) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no Artigo 10 da Instrução CVM 28;
- (f) estar ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;
- (g) ser equiparado a uma instituição financeira, estando devidamente organizado, constituído e existente de acordo com as leis brasileiras;
- (h) 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;
- (i) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (j) que esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (k) que a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (l) que verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura;
- (m) que verificou a observância, pela Emissora, dos limites de emissão previstos no Artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações, conforme disposto na Cláusula 3.6.1 acima; e
- (n) que verificou a regularidade da constituição da cessão fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de CDB, e observará a manutenção de sua suficiência e exequibilidade.

### 9.3. Substituição

9.3.1. Nas hipóteses de ausência, impedimentos temporários, renúncia justificada e feita em virtude de disposição de lei ou desta Escritura de Emissão, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, a AGD para a



*[Handwritten signatures and initials]*

escolha do novo Agente Fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação, ou pela CVM. Na hipótese da convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar-la, observado o prazo de 15 (quinze) dias para a primeira convocação e de 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 na Cláusula 9.3.6 abaixo.

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

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

9.3.4. A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário (i) fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no Artigo 9º da Instrução CVM 28; e (ii) deverá ser objeto de aditamento a esta Escritura, devendo o mesmo ser arquivado na JUCESP e averbado no cartório de registro de títulos e documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, e, da comarca da sede do Agente Fiduciário substituto, caso o Agente Fiduciário substituto esteja localizado em outra comarca.

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

9.3.6. Caso ocorra a efetiva substituição do Agente Fiduciário, o substituto receberá proporcionalmente ao período a ser transcorrido até integral quitação das Debêntures ou até sua efetiva substituição, a mesma remuneração recebida pelo Agente Fiduciário em todos os seus termos e condições, sendo que a primeira parcela trimestral devida ao substituto será calculada *pro rata temporis*, a partir da data de início do exercício de sua função com agente fiduciário. Esta remuneração poderá ser alterada de comum acordo entre a Emissora e o agente fiduciário substituto, desde que previamente aprovada pela AGD (abaixo definido).

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

#### 9.4. Deveres



Several handwritten signatures and initials are present in the bottom right corner of the page, including a large stylized signature and several sets of initials.

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

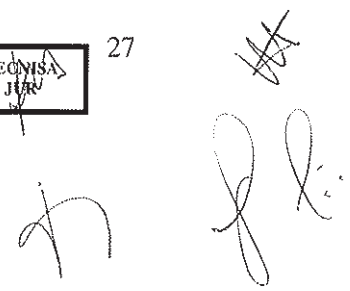
- (a) responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente;
- (b) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios;
- (c) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (d) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (e) verificar a observância, pela Emissora, do limite de emissão previsto no Artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações, conforme já verificado nos termos da declaração prevista acima;
- (f) 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;
- (g) 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;
- (h) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (i) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- (j) verificar a regularidade da constituição da garantia real, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de CDB, e observar a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (k) 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;



- (l) 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;
- (m) convocar, quando necessário, AGDs, mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa referidos na Cláusula 4.10 acima, respeitadas outras regras relacionadas à publicação constantes da Lei das Sociedades por Ações e desta Escritura;
- (n) comparecer às AGDs a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (o) 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:
- o.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;
  - o.2) alterações estatutárias ocorridas no período;
  - o.3) comentários sobre as demonstrações contábeis da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora;
  - o.4) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
  - o.5) resgate e pagamento da Remuneração das Debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
  - o.6) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da Emissão, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
  - o.7) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura, inclusive quanto à ocorrência dos eventos previstos nos itens da Cláusula 7.1 acima;
  - o.8) declaração acerca da suficiência e exequibilidade da garantia real, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de CDB, sendo que o Agente Fiduciário declara, por este ato, que é suficiente a garantia outorgada nesta data, nos termos do aludido Contrato de Cessão Fiduciária de CDB e desta Escritura de Emissão; e
  - o.9) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário.
- (p) disponibilizar o relatório de que trata a alínea (o) acima aos Debenturistas no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:



- p.1) na sede da Emissora;
- p.2) no seu escritório ou, quando instituição financeira, no local por ela indicado;
- p.3) na CVM;
- p.4) na CETIP; e
- p.5) no endereço do Coordenador Líder.
- (q) publicar, nos órgãos da imprensa referidos na Cláusula 4.10 acima, às expensas da Emissora, anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório a que se refere a alínea (o) acima se encontra à sua disposição nos locais indicados na alínea (p) acima;
- (r) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Banco Mandatário e Escriturador e à CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto nesta alínea, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Banco Mandatário e Escriturador e a CETIP a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Debêntures, e seus respectivos Debenturistas;
- (s) coordenar o resgate das Debêntures nos casos previstos nesta Escritura;
- (t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (u) notificar os Debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias úteis da data em que o Agente Fiduciário tomou conhecimento de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer das obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, sendo que a notificação discriminará as providências judiciais e/ou extrajudiciais que o Agente Fiduciário tenha tomado para acautelar e proteger os interesses da comunhão de Debenturistas. Comunicação de igual teor deve ser enviada:
- u.1) à CVM; e
- u.2) à CETIP;
- (v) acompanhar a ocorrência dos eventos previstos na Cláusula 7.1 acima e informar imediatamente os Debenturistas da ocorrência de qualquer dos referidos eventos não sanados no prazo previsto;

Several handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page, including a large signature that appears to be "J. L." and other smaller marks.

- (w) manter atualizado o cálculo da Remuneração das Debêntures e divulgá-lo aos Debenturistas ou à CETIP sempre que solicitado; e
- (x) liberar a garantia real constituída sobre os CDB, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de CDB, ou outras garantias eventualmente constituídas, nos termos estabelecidos na Cláusula 3.10 acima.

#### 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, observados os termos desta Escritura:

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

9.5.2. Observado o disposto nas Cláusulas 7.1 e 7.2 (e suas sub-cláusulas) acima, o Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nas alíneas (a) a (c) da Cláusula 9.5.1 acima, se, convocada a AGD, esta ratificar a decisão do Agente Fiduciário, por deliberação da unanimidade das Debêntures em Circulação, bastando, porém, a deliberação da maioria dos titulares das Debêntures em Circulação, quando tal hipótese disser respeito ao disposto na alínea (d) da Cláusula 9.5.1 acima.

#### 9.6. Remuneração do Agente Fiduciário

9.6.1. Será devida ao Agente Fiduciário ou à instituição que vier a substituí-lo nesta qualidade a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura, a seguinte remuneração:

- (a) Parcelas anuais enquanto exercer o cargo de Agente Fiduciário de R\$13.000,00 (treze mil reais) cada uma, sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) dia após a integralização das Debêntures e as demais parcelas no mesmo dia dos anos subsequentes;
- (b) As parcelas de remuneração serão acrescidas dos seguintes tributos: ISS (Imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de



*[Handwritten signatures and initials]*

Integração Social), COFINS e quaisquer outros que venham a incidir sobre referida remuneração, excetuando-se o Imposto de Renda nas Alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

- (c) As parcelas referidas acima serão atualizadas, se for o caso, anualmente, de acordo com a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA (“IPCA”), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“Valor Nominal Unitário Atualizado”) calculado de forma *pro rata temporis* por dias úteis, ou na sua falta ou 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*;
- (d) A remuneração será devida mesmo após o vencimento das debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora em nome dos credores; e
- (e) uma vez liquidadas integralmente as Debêntures, nenhuma remuneração será mais devida ao Agente Fiduciário.

#### 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 autorizadas pela Emissora.

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

9.7.3. Todas as despesas acima de R\$10.000,00 (dez mil Reais) deverão ser previamente aprovadas pela Emissora.

### CLÁUSULA X ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

À assembléia geral de debenturistas (a “AGD”) aplicar-se-á o disposto no Artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações.

#### 10.1. Convocação

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

10.1.2 A convocação das AGD se dará mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes em, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes jornais: “Valor Econômico”, “O Estado de São



Paulo” e “Folha de São Paulo”, e 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 AGD 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.

## 10.2. 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, conforme definido na Cláusula 10.5.1 abaixo e, em segunda convocação, com qualquer quorum.

## 10.3. Mesa Diretora

10.3.1 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 pelo disposto na Cláusula 10.4.2 abaixo, todas as deliberações tomadas em AGD deverão ser aprovadas pelos Debenturistas que representem, no mínimo, 3/4 (três quartos) dos Debenturistas presentes à AGD.

10.4.2. Não estão incluídos no quorum a que se refere a Cláusula 10.4.1 acima:

(i) os quoruns expressamente previstos em outras Cláusulas desta Escritura;

(ii) as hipóteses previstas no artigo 231 da Lei de Sociedade por Ações sendo que em tais hipóteses a aprovação se dará por maioria simples nos termos da legislação aplicável, exceto para o caso de cisão da Emissora nos termos da Cláusula 7.1.(xiv) acima; e

(iii) alterações, que deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da AGD ou em qualquer outra subsequente, por Debenturistas que representem 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação, acerca das seguintes matérias: (a) dos quoruns estabelecidos nesta Escritura; (b) das disposições estabelecidas nesta Cláusula 10.4; (c) da Remuneração; (d) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos nesta Escritura de Emissão; (e) da espécie das Debêntures; (f) da criação de evento de repactuação; (g) de qualquer evento previsto na Cláusula 7.1 acima; ou (h) das condições da garantia previstas nesta Escritura.

10.4.3. 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, conforme definido na Cláusula 10.5.1 abaixo, independentemente de terem comparecido à AGD ou do voto proferido na respectiva AGD.

#### 10.5. Debêntures em Circulação

10.5.1. Considera-se “Debêntures em Circulação” todas as Debêntures subscritas da presente Emissão, excluídas aquelas mantidas em tesouraria pela Emissora e as de titularidade de empresas controladas ou coligadas pela Emissora (diretas ou indiretas), controladoras (ou grupo de controle) sociedades sob controle comum ou administradores da Emissora, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.

### CLÁUSULA XI DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

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

- (a) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e o Contrato de Cessão Fiduciária de CDB e a cumprir todas as obrigações previstas nesta Escritura, tendo, então, sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (b) a celebração desta Escritura e do Contrato de Cessão Fiduciária de CDB, bem como o cumprimento das obrigações previstas nesta Escritura e no Contrato de Cessão Fiduciária de CDB, não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual seja parte, nem resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos, ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (c) as obrigações assumidas nesta Escritura e no Contrato de Cessão Fiduciária de CDB constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do Artigo 585 do Código de Processo Civil;
- (d) tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais, societárias e regulatórias) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais relevantes para o exercício de suas atividades, estando todas elas válidas;
- (e) está cumprindo leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;



- (f) as demonstrações financeiras da Emissora representam corretamente sua posição financeira nas datas a que se referem e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis aceitos no Brasil;
- (g) não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto substancial e adverso à Emissora;
- (h) manterá em vigor toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes necessários para assegurar à Emissora a manutenção das suas condições atuais de operação e funcionamento;
- (i) os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário são materialmente corretos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora, tendo sido disponibilizadas, informações sobre as transações relevantes da Emissora, bem como sobre os direitos e obrigações materialmente relevantes delas decorrentes;
- (j) não omitiu ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa das situações econômico-financeiras ou jurídicas sua em prejuízo dos Debenturistas;
- (k) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (l) não tem qualquer ligação com o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções com relação a esta Emissão;
- (m) 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, inclusive regulamentares; e
- (n) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura.

11.2. “Efeito Adverso Relevante” significa qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre a Emissora que comprovadamente modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica ou de qualquer outra natureza da Emissora, de modo a afetar diretamente sua capacidade de cumprir com suas obrigações decorrentes dos Documentos da Oferta, da Emissão e/ou da Oferta.

## CLÁUSULA XII DISPOSIÇÕES GERAIS

### 12.1. Comunicações



32

A large handwritten signature and some initials are visible on the right side of the page.



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

**Para a Emissora:**

**Tecnisa S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, 3º andar, conjunto 31

01452-000, São Paulo – SP

At.: Diretor Financeiro

Tel.: (55 11) 3708-1162

Fax : (55 11) 3708-1125

E-mail: [ri@tecnisa.com.br](mailto:ri@tecnisa.com.br)

**Para o Agente Fiduciário:**

**SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA**

Rua. Dr. Renato Paes de Barros, 717, 6º e 10º andares

At.: Gregoli Pedroso Tasso

Tel: (11) 3048-9915/3048-9763

Fax: (11) 3048-9910

E-mail: [gregoli@slw.com.br](mailto:gregoli@slw.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. José Donizetti de Oliveira

Tel.: (11) 3684-3749

Fax: (11) 3684-5646

E-mail: [bradescocustodia@bradesco.com.br/4010.donizetti@bradesco.com.br](mailto:bradescocustodia@bradesco.com.br/4010.donizetti@bradesco.com.br)

**Para a CETIP**

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

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

CEP 01452 – 002 - São Paulo - SP

Tel: (11) 3111-1596

Fax: (11) 3111-1564

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



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

## 12.2. Renúncia

Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a quaisquer das Partes em razão de qualquer inadimplemento da outra Parte 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 nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

## 12.3. Despesas

A Emissora arcará com todos os custos relativos à Emissão e à Oferta, incluindo sem limitação, despesas com a contratação de Agente Fiduciário, assessores legais, Agente Escriturador e Banco Mandatário e Escriturador e registros de documentos (inclusive relativos às garantias), que sejam expressamente aprovados pela Emissora, sendo que os custos previamente aprovados para Banco Mandatário e Escriturador são de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) mensais, além de parcelas anuais de R\$ 13.000,00 (treze mil reais) ao Agente Fiduciário.

## 12.4. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica

Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do Artigo 585, incisos I e II, do Código de Processo Civil, reconhecendo as partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos Artigos 461, 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

## 12.5. Disposições Gerais

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

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

## 12.6. Arbitragem



Handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page, including a large signature and several smaller initials.

12.6.1. Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis do Brasil.

12.6.2. As partes desde já convencionam que toda e qualquer controvérsia não resolvida amigavelmente ("Controvérsia") será obrigatória, exclusiva e definitivamente resolvida por meio de arbitragem, a ser instituída e processada de acordo com o Regulamento do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá ("Câmara") por três árbitros, todos com experiência comprovada nos mercados financeiros doméstico e internacional, sendo que cada uma das partes nomeará um árbitro, e os árbitros nomeados indicarão o terceiro árbitro, que será o presidente do tribunal arbitral. A administração e o correto desenvolvimento do procedimento arbitral caberão à Câmara. O procedimento arbitral terá: (i) lugar na Cidade de São Paulo, local onde deverá ser proferida a sentença arbitral; (ii) como idioma oficial o Português; e (iii) como lei aplicável a da República Federativa do Brasil. As partes resolvem, de comum acordo que, para dirimir litígios, a Câmara deverá adotar primeiro as cláusulas desta Escritura e, na omissão, utilizará o disposto na legislação brasileira. Ressalta-se que no caso de conflito entre as normas prevalecerá o previsto nesta Escritura, desde que as normas não sejam decorrentes de legislação brasileira de aplicação cogente.

12.6.3. A parte interessada em iniciar o procedimento de arbitragem notificará a Câmara sobre sua intenção de começar um procedimento de arbitragem e, ao mesmo tempo, notificará também a outra parte, sujeito às normas da Câmara.

12.6.4. A recusa, por qualquer das partes, em celebrar o compromisso de arbitragem e/ou em estar vinculado pela decisão proferida na sentença de arbitragem será considerada uma violação às obrigações assumidas segundo a presente Escritura, e a arbitragem terá prosseguimento, mesmo à revelia da parte recusante.

12.6.5. A sentença da arbitragem será pronunciada após a conclusão do procedimento, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, segundo os requisitos da Lei Nº 9.307/96 (Lei de Arbitragem Brasileira). Exceto conforme previsto na lei acima mencionada ou no regulamento da Câmara, nenhum recurso será interposto contra a sentença de arbitragem, a qual terá, para as partes, o valor de uma decisão final e inapelável.

12.6.6 Não obstante as disposições estabelecidas acima, as partes elegem o foro central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão a qualquer outro por mais privilegiado que seja, para, se necessário buscar medidas cautelares (ou qualquer outro remédio legal que não possa ser obtido segundo a Lei de Arbitragem Brasileira, incluindo, entre outras, a proteção específica fornecida pelo artigo 461 do Código de Processo Civil Brasileiro), cuja concessão seja considerada essencial para o procedimento arbitral e a tutela de seus direitos. As partes reconhecem que a necessidade de buscar qualquer medida cautelar junto a uma autoridade judicial competente não é incompatível com a escolha de uma corte de arbitragem, nem constituirá uma renúncia com relação à sua execução e/ou sujeição aos procedimentos de arbitragem.

12.6.7. Todos os custos e despesas do procedimento de arbitragem, incluindo os honorários dos árbitros, serão pagos pela parte vencida. Caso o laudo arbitral beneficie ambas as



Partes, os custos e despesas serão pagos pelas partes segundo proporção determinada no laudo.

#### 12.7. Foro

12.7.1. Não obstante o estabelecido na Cláusula 12.6 (e suas sub-cláusulas) acima, para fins de cumprimento do estabelecido na Cláusula 12.4 acima, fica eleito o foro central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em 6 (seis) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 12 de agosto de 2010

(As assinaturas seguem nas 3 (três) páginas seguintes.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

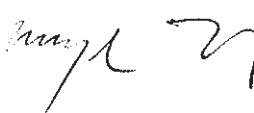



36

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

*Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real, em Série Única, para Distribuição Pública, da Tecnisa S.A.*

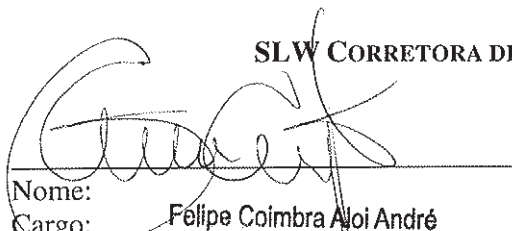
**TECNISA S.A.**

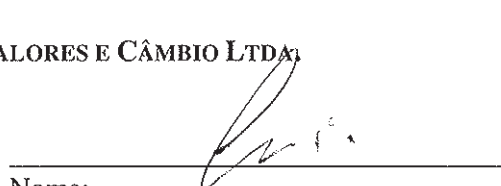
  
Nome: *Moyes Joseph Negri*  
Cargo: *Director Presidente*

  
Nome: *Tomas Laszlo Bankaty*  
Cargo: *Director Administrativo*



*Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adiciona Real, em Série Única, para Distribuição Pública, da Tecnisa S.A.*

  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: Felipe Coimbra Aloi André  
Diretoria Compliance  
SLW CVC Ltda.

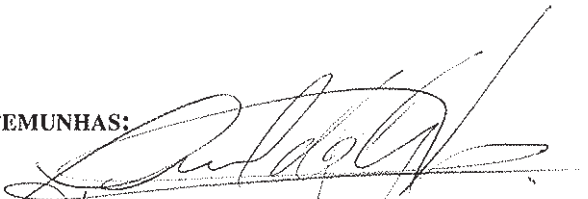
  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: Gregoli Pedroso Tasso  
Depto. Agente Fiduciário  
SLWCVC LTDA.

*Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adiciona Real, em Série Única, para Distribuição Pública, da Tecnisa S.A.*



Nome: Vitor Henrique P. Santos  
RG: 46031862-7 SSP/SP  
CPF: 342.456.788-44

TESTEMUNHAS:



Nome: Gerardo Colonowicz  
RG: 22.200.021-9  
CPF: 156.946.828-48

