

DIGITALIZADO

17 816 9

2º OFÍCIO DE NOTAS

RTD - NATAL / RN



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL CONTANDO TAMBÉM COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO EM REGIME DE GARANTIA FIRME DA CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Pelo presente instrumento particular, como emissora,

(a) **CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia fechada, com sede na Rua Paulo Barros de Gois, n.º 1840, sala 1801, Torre Miguel Seabra Fagundes, Lagoa Nova, na cidade de Natal, estado do Rio Grande do Norte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 70.142.278/0001-89, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seu diretores EDSON MATIAS DE SOUZA (Diretor Presidente), brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 161.779 ITEP-RN, inscrito no CPF/MF sob n.º 041.496.104-87, com domicílio na cidade de Natal, estado do Rio Grande do Norte, na Avenida Jaguarari, n.º 4.980 e ANTÔNIO SOBRAL VIEIRA DE ALBUQUERQUE (Diretor Executivo), brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da cédula de identidade n.º 05.280.820-1 – IFP/RJ e CPF n.º 745.629.917-04, residente e domiciliado em Natal/RN, na Av. Gandhi, 2226, casa 28, Condomínio Flórida Gandhi, Nova Parnamirim, Parnamirim/RN, CEP 59.152-780 (“Emissora” ou “Companhia”);

Como agente fiduciário, representando a comunhão dos titulares das debêntures da 1ª emissão pública de debêntures da Emissora (“Debenturistas” e, individualmente, “Debenturista”),

(b) **PETRA - PERSONAL TRADER CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Pasteur, n.º 463, 11º andar, Batel, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.317.692/0001-94, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social. (“Agente Fiduciário”);

E, na qualidade de intervenientes garantidores,

(d) **EDSON MATIAS DE SOUZA**, acima qualificado; e

(e) **SUELLY FERNANDES PEREGRINO MATIAS**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG n.º 178.580 ITEP-RN, inscrita no CPF/MF sob n.º 565.744.794-87, com

AP

1

domicílio na cidade de Natal, estado do Rio Grande do Norte, na Avenida Jaguarari, n.º 4.980 (em conjunto com Edson Matias de Souza, os “Fiadores”);

vêm por esta e na melhor forma de direito firmar o presente “Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real contando também com Garantia Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação da **CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** (respectivamente, “Escritura de Emissão”, “Emissão” e “Debêntures”), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

### **Cláusula Primeira – DA AUTORIZAÇÃO**

1.1. A presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a autorização da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 16 de março de 2011 (“AGE”), na qual foram deliberadas as condições da Emissão, conforme disposto no artigo 59 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).

### **Cláusula Segunda – DOS REQUISITOS**

A emissão das Debêntures será feita com observância dos seguintes requisitos:

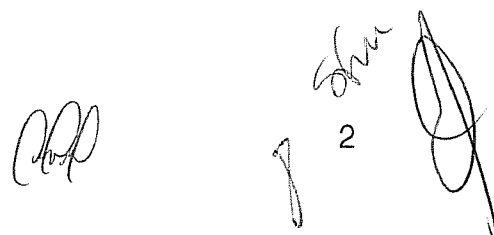
#### **2.1. Da Dispensa de Registro na Comissão de Valores Mobiliários e na ANBIMA**

2.1.1. A Emissão será realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM n.º 476”) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, automaticamente dispensada do registro de distribuição perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976.

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

#### **2.2. Arquivamento na Junta Comercial do Estado de Rio Grande do Norte e Publicação da Ata da AGE**

2



2.2.1. A ata da AGE que deliberou a Emissão será devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Norte ("JUCERN") e publicada (i) no Diário Oficial do Estado do Rio Grande do Norte; e (ii) no jornal Tribuna do Norte, em conformidade com o artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

### 2.3. Registro da Escritura de Emissão

2.3.1. A Escritura de Emissão e eventuais aditamentos serão registrados nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes, bem como inscrita na JUCERN, de acordo com o artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada.

2.3.2. A Emissora se compromete a enviar cópia da Escritura de Emissão e eventuais aditamentos devidamente registrados ao Agente Fiduciário e à CETIP.

### 2.4. Registro para Colocação e Negociação

2.4.1. As Debêntures serão registradas para distribuição 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 as negociações liquidadas e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.

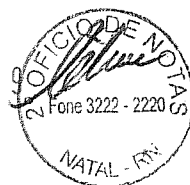
2.4.2. Não obstante o descrito no item 2.4.1. acima, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados (conforme abaixo definido) depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição por cada investidor, conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM n.º 476 e do cumprimento pela Emissora das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM n.º 476.

### 2.5. Registro das Garantias

2.5.1. A presente Escritura de Emissão em função das garantias fidejussórias, bem como o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, adiante definido, serão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede da Emissora e do Agente Fiduciário e dos Prestadores de Garantia, conforme mencionado no item 4.22.8 e 4.23.3 desta Escritura de Emissão, na forma prevista na Lei de Registros Públicos, de nº 6.015 de 31 de dezembro 1973. As Hipotecas, também adiante

AP

3



definidas, deverão ser levadas a registro perante os respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, sendo que a Emissora deverá disponibilizar ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data do último registro devido, uma via original de cada documento comprobatório do registro (i) da Escritura de Emissão e da Cessão Fiduciária de Recebíveis nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, e (ii) da Hipoteca, no competente Cartório de Registro de Imóveis.

2.5.2. Caso a Emissora não realize a constituição das Garantias mediante os registros previstos acima, o Agente Fiduciário poderá, nos termos do art. 62, §2º da Lei nº 6.404/76, promover os registros acima previstos, devendo a Emissora arcar com os respectivos custos de tais registros.

2.5.3. A apresentação, no prazo de 03 (três) dias contados da Data de Emissão, do comprovante de protocolo do pedido de registro das Hipotecas perante o Cartório de Registro de Imóveis competente é condição precedente para o cumprimento das obrigações assumidas pelo BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S.A., instituição financeira múltipla, organizada sob a forma de sociedade anônima aberta de economia mista, com sede na cidade de Fortaleza, estado do Ceará, na Avenida Pedro Ramalho, n.º 5.700, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.237.373/0001-20, na qualidade de Coordenador Líder da Oferta Restrita.

### Cláusula Terceira – DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

**3.1. Séries:** A Emissão será realizada em série única.

**3.2. Quantidade de Debêntures:** serão emitidas até 3.700 (três mil e setecentas) Debêntures.

**3.3. Valor Total da Emissão:** O valor nominal total das Debêntures, na Data de Emissão, conforme abaixo definida, será de R\$ 37.000.000,00 (trinta e sete milhões de reais) ("Valor Nominal Total").

**3.4. Destinação de Recursos:** Os recursos captados por meio da Emissão serão destinados à quitação das obrigações da Emissora decorrente de sua 3ª (terceira) emissão de notas promissórias comerciais.

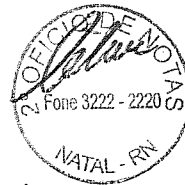
**3.5. Número da Emissão:** Esta Escritura de Emissão representa a 1ª emissão pública de Debêntures da Emissora.

DIGITALIZADO

178169

2º OFÍCIO DE NOTAS

RTD - NATAL / RN



**3.7. Banco Mandatário e Agente Escriturador:** O banco mandatário e o agente escriturador da presente Emissão será o Banco Bradesco S.A. (respectivamente “Banco Mandatário” e “Agente Escriturador”).

**3.8. Imunidade de Debenturistas:** 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 da data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontados dos seus rendimentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

**3.9. Aquisição Facultativa:** Nos termos do artigo 55, parágrafo 2º da Lei das Sociedades por Ações, a Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em circulação, de acordo com as regras estabelecidas pela CVM, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras. 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 caso sejam canceladas, ser objeto de aditamento a presente Escritura de Emissão, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 476.

#### **Cláusula Quarta – DAS CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**

**4.1. Colocação:** As Debêntures serão objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, sob regime de garantia firme de colocação para a totalidade das Debêntures, com a intermediação do Banco do Nordeste do Brasil S.A., instituição financeira, organizada sob a forma de sociedade por ações de economia mista, com sede na cidade de Fortaleza, estado do Ceará, na Avenida Pedro Ramalho, n.º 5.700, e inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.237.373/0001-20, (“Coordenador Líder” ou “BNB”).

4.1.1. O plano de distribuição seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM n.º 476. Para tanto, o Coordenador Líder poderá acessar, no máximo, 50 (cinquenta) investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 109 da Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, observado ainda o disposto no artigo

5

DIGITALIZADO

17 8 1 6 9

2º OFÍCIO DE NOTAS



4º da Instrução CVM nº 476 ("Investidores Qualificados"), sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados.

4.1.2. A Emissão e a Oferta Restrita não poderão ter seu valor aumentado em nenhuma hipótese.

**4.2. Data de Emissão das Debêntures:** Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 25 de março de 2011 ("Data de Emissão").

4.2.1. Para todos os efeitos legais, a data de liquidação das Debêntures será a data em que ocorrer a efetiva subscrição e integralização das Debêntures ("Data de Liquidação").

**4.3. Valor Nominal Unitário das Debêntures:** o valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário")

4.3.1. No âmbito e para os efeitos do artigo 4º, inciso II da Instrução CVM 476, os Investidores Qualificados deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da Oferta Restrita, o montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) em Debêntures.

**4.4. Forma e Conversibilidade:** As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural e não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora.

4.4.1. Não serão emitidos certificados representativos das Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pelo Agente Escriturador. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade para as Debêntures custodiadas eletronicamente no SND o extrato em nome dos titulares das Debêntures emitido pela CETIP.

**4.5. Espécie:** As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, contando também com Garantia Fidejussória.

**4.6. Forma e Preço de Subscrição e Integralização:** as Debêntures serão subscritas no mercado primário por seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração (conforme abaixo definido), calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização. As Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, de acordo com as normas liquidação aplicáveis à CETIP.

  
6

**4.7. Prazo de Vigência e Data de Vencimento:** ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, o vencimento das Debêntures ocorrerá ao término do prazo de 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 25 de março de 2016 (“Data de Vencimento”).

**4.8. Amortização do Principal:** o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 8 (oito) parcelas semestrais, iguais e consecutivas, de acordo com os percentuais e datas especificadas na tabela abaixo, sendo a primeira parcela devida em 25 de setembro de 2012 e a última na Data de Vencimento:

| Datas e percentuais de Pagamento de Principal* |                        |  |
|--|------------------------|--|
| 1ª parcela                                     | 25 de setembro de 2012 | 12,5000% (doze inteiros e cinco décimos por cento) |
| 2ª parcela                                     | 25 de março de 2013    | 12,5000% (doze inteiros e cinco décimos por cento) |
| 3ª parcela                                     | 25 de setembro de 2013 | 12,5000% (doze inteiros e cinco décimos por cento) |
| 4ª parcela                                     | 25 de março de 2014    | 12,5000% (doze inteiros e cinco décimos por cento) |
| 5ª parcela                                     | 25 de setembro de 2014 | 12,5000% (doze inteiros e cinco décimos por cento) |
| 6ª parcela                                     | 25 de março de 2015    | 12,5000% (doze inteiros e cinco décimos por cento) |
| 7ª parcela                                     | 25 de setembro de 2015 | 12,5000% (doze inteiros e cinco décimos por cento) |
| 8ª parcela                                     | 25 de março de 2016    | 12,5000% (doze inteiros e cinco décimos por cento) |

\*Os percentuais de amortização incidirão sobre o Valor Nominal Unitário de Emissão.

**4.9. Amortização Extraordinária:** as Debêntures não serão objeto de amortização extraordinária;

**4.10. Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário:** não haverá atualização monetária do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

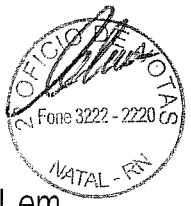
**4.11. Remuneração:** Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios equivalentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, “extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis,

*[Assinatura]*

*[Assinatura]*  
7

DIGITALIZADO

17.8.16.9  
2º OFÍCIO DE NOTAS  
RTO, NATAL/RN



calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa de 5,00% (cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Juros" e, em conjunto com a Taxa DI, "Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o saldo não amortizado do Valor Nominal Unitário, a partir da Data de Emissão ou da data de vencimento do último Período de Capitalização (conforme definido abaixo), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário de emissão das Debêntures ou seu saldo, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento.

FatorJuros = Fator de juros compostos acrescido de spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

FatorJuros = FatorDI x FatorSpread, onde:

$$Fator_{Spread} = \left[ \left( \frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right], \text{ onde:}$$

FatorSpread = calculado com 9 (nove) casa decimais, com arredondamento;

Spread = 5,0000, sobretaxa, informada com 4 (quatro casas decimais);

DP = Número de dias úteis entre a Data de Emissão, ou último pagamento de remuneração, conforme o caso, inclusive, e a data do cálculo, exclusive, sendo DP um número inteiro.

Handwritten signatures and the number 8.



DIGITALIZADO

17 8 1 6 9  
2º OFÍCIO DE NOTAS  
RTD - NATAL / RN



Fator DI = Produtório das taxas DI Over, com uso de percentual aplicado, da data de início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data do respectivo cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais com arredondamento. O Fator DI é apurado de acordo com a fórmula:

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

onde:

k = Número de ordem da Taxa DI - Over, variando de 1 (um) até n;

n = Número total de Taxas DI - Over, consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro.

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

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

$DI_k$  = Taxa DI - Over de ordem k, expressa na forma percentual, divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela CETIP.

O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.

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

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

O fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

  
9

**4.12. Pagamento da Remuneração:** os valores relativos à Remuneração das Debêntures deverão ser pagos semestralmente, conforme tabela abaixo, sendo a primeira parcela devida em 25 de setembro de 2011 (cada data de pagamento de Remuneração, uma “Data de Pagamento de Remuneração”).

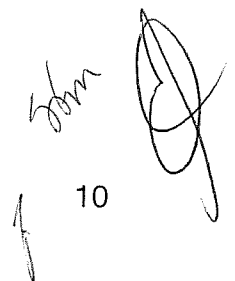
| Datas de Pagamento de Remuneração das Debêntures |
|--|
| 25 de setembro de 2011                           |
| 25 de março de 2012                              |
| 25 de setembro de 2012                           |
| 25 de março de 2013                              |
| 25 de setembro de 2013                           |
| 25 de março de 2014                              |
| 25 de setembro de 2014                           |
| 25 de março de 2015                              |
| 25 de setembro de 2015                           |
| 25 de março de 2016                              |

4.12.1 O período de capitalização da Remuneração (“Período de Capitalização”) é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, e para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, e termina na Data de Pagamento de Remuneração subsequente.

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

4.12.3. Farão jus à Remuneração, aqueles que sejam titulares de Debêntures ao final do dia útil imediatamente anterior à Data de Pagamento de Remuneração.

4.12.4. Caso a Taxa DI não esteja disponível quando da apuração da Remuneração, será aplicada a última Taxa DI aplicável que estiver disponível naquela data, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto por parte dos Debenturistas, quando da divulgação da Taxa DI disponível.



10

4.12.4.1. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia de Debenturistas (na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e nesta Escritura de Emissão), para definir, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época.

**4.13. Repactuação:** as Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

**4.14. Resgate Antecipado Total:** A Companhia poderá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures a qualquer tempo a partir de 25 de março de 2013, mediante comunicação escrita aos Debenturistas, com cópia ao Agente Fiduciário e à CETIP, enviada com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis da data do efetivo Resgate Antecipado Total, que corresponderá ao saldo do Valor Nominal Unitário da totalidade das Debêntures em circulação, acrescido: (a) da Remuneração, calculada desde a Data da Emissão ou desde a data do vencimento da Remuneração imediatamente anterior até a data do efetivo resgate, (b) dos demais encargos devidos às Debêntures e não pagos até a data do Resgate Antecipado Total; e (c) do prêmio de 1,0% (um por cento) sobre o valor total resgatado.

**4.15. Aditamento à Presente Escritura de Emissão:** Quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão deverão ser firmados pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, desde que aprovado pelos Debenturistas reunidos em Assembleia, quando houver, nos termos desta Escritura de Emissão, e posteriormente arquivados na JUCERN e registrados nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes.

**4.16. Vencimento Antecipado:** A ocorrência de quaisquer dos eventos listados abaixo acarretará o vencimento antecipado de todas as Debêntures, casos em que os acréscimos efetuados no Valor Nominal Unitário de cada Debênture, a título de remuneração e encargos, serão calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão, até o seu efetivo pagamento, nas seguintes hipóteses:

- (i) descumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Contrato, que (a) não seja devidamente sanada no prazo de cura específico; ou (b) em não havendo prazo de cura específico, não seja devidamente sanada no prazo de 10 (dez) dias úteis;

*[Assinatura]*

*[Assinatura]*  
11

- (ii) anulação, nulidade, inexecutibilidade ou questionamento pelo(s) Fiadores da garantia fidejussória prestada no âmbito desta Escritura de Emissão;
- (iii) eventos ou situações que afetem comprovadamente de maneira adversa a capacidade operacional ou financeira da Emissora e/ou de qualquer dos Fiadores de cumprir com suas obrigações relacionadas às Debêntures;
- (iv) citação da Emissora e/ou de qualquer dos Fiadores, em qualquer ação de execução, cobrança judicial ou monitória (ou conjunto de tais ações) para pagamento de quantia certa, incluindo execuções fiscais, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados da data da respectiva citação, tiver sido comprovado que foi oferecida ou indicada em juízo, garantia de pagamento nos termos da lei processual aplicável;
- (v) exceto pela garantia em juízo oferecida nos termos da alínea anterior, arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora e/ou de qualquer dos Fiadores, cujo valor, individual seja em valor superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) dias, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia;
- (vi) alteração ou modificação do objeto social da Emissora, para alterar ou excluir as atividades preponderantes atualmente desenvolvidas sem a prévia anuência, por escrito, dos Debenturistas;
- (vii) não cumprimento pela Emissora das obrigações descritas na Escritura de Emissão ou no Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação, e Distribuição Pública com Esforços Restritos das Debêntures, firmado entre a Emissora e o Coordenador Líder;
- (viii) subordinação da dívida representada pelas Debêntures a qualquer outra dívida, exceto aquela cuja preferência decorra de determinação legal;
- (ix) cancelamento, revogação ou rescisão de quaisquer documentos referentes à Emissão, sem a observância de seus termos;

*Assinatura*

9 12

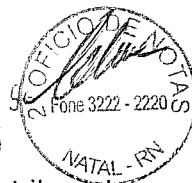
*Assinatura*

DIGITALIZADO

17 8 16

2º OFÍCIO DE NOTAS

RTD - NATAL/RN



- (x) sentença transitada em julgado prolatada por qualquer juiz ou tribunal declarando a ilegalidade, nulidade ou inexecutabilidade de qualquer documento referente à presente Emissão;
- (xi) não pagamento de qual(is)quer valor(es) devido(s) aos Debenturistas nas datas devidas, não sanado no prazo de 2 (dois) dias úteis contados da data devida;
- (xii) falta de cumprimento por parte da Emissora, durante a vigência das Debêntures, de leis, normas e/ou regulamentos, inclusive ambientais, que afetem ou possam afetar de forma material a capacidade da Emissora de cumprir fiel e integralmente com suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão;
- (xiii) alienação, prestação de garantia a terceiros ou a constituição de qualquer espécie de ônus ou gravame sobre as Garantias;
- (xiv) caso as declarações realizadas pela Emissora no âmbito da Emissão sejam falsas ou enganosas, ou ainda sejam materialmente incorretas ou incompletas;
- (xv) ocorrência de qualquer incorporação, fusão, cisão, transformação ou qualquer outra reorganização societária da Emissora, seja estritamente societária ou realizada mediante disposição de ativos relevantes, salvo se aprovado previamente pelos Debenturistas representados pelo Agente Fiduciário, sendo que para os fins deste item, não será considerada reorganização societária a alienação de participação acionária que não represente troca de controle acionário;
- (xvi) a inclusão, em acordo societário de que a Emissora participe e/ou no seu estatuto social, de dispositivo que importe em: (a) restrições à sua capacidade de crescimento ou ao seu desenvolvimento tecnológico; e/ou (b) restrições de acesso a novos mercados; e/ou (c) restrições ou prejuízos à capacidade de pagamento das obrigações financeiras assumidas perante os Debenturistas;
- (xvii) deixar de reforçar as Garantias das Debêntures imediatamente após notificação do Agente Fiduciário representando a maioria das Debêntures em circulação, bem como se ocorrer qualquer fato que determine a diminuição efetiva ou depreciação de tais Garantias, conforme item 4.23.3;
- (xviii) aplicar irregularmente os recursos oriundos da Emissão ou utilizá-los em destinação diversa da definida no âmbito da Emissão;

13



- (xix) não cumprimento, pela Emissora ou por qualquer de suas controladas, de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora ou qualquer de suas controladas, cujo valor individual ou em conjunto seja igual ou superior R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) (ou seu contra-valor em outras moedas), no prazo de até 10 (dez) dias contados da data estipulada para pagamento e/ou cumprimento da determinada obrigação, desde que não seja dada garantia para o referido pagamento;
- (xx) pedido de autofalência ou de falência não elidido no prazo de 60 (sessenta) dias, decretação de falência, pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, da Emissora;
- (xxi) não pagamento do principal e/ou da remuneração devida às Debêntures nas respectivas datas de vencimento;
- (xxii) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora;
- (xxiii) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xxiv) redução do capital social da Emissora, exceto se previamente autorizado pelos Debenturistas representando a maioria das Debêntures reunidos em Assembleia de Debenturistas;
- (xxv) protesto de títulos no valor nominal unitário ou agregado de, no mínimo, R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), por cujo pagamento a Emissora seja responsável, ainda que na condição de garantidora, não sanado no prazo de 5 (cinco) dias corridos;
- (xxvi) vencimento antecipado de qualquer dívida financeira da Emissora no montante individual ou agregado de, no mínimo, R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) que não seja paga no prazo de 10 (dez) dias corridos;
- (xxvii) inadimplemento, em sua respectiva data de vencimento ou após decorrido qualquer prazo de cura previsto, referente ao pagamento de qualquer dívida da Emissora no montante individual ou agregado de, no mínimo, R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais);
- (xxviii) não apresentação, ao Agente Fiduciário, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da Data de Liquidação de comprovante das baixas das hipotecas

  
14

constituídas em razão da 3ª (terceira) Emissão de notas promissórias da Emissora que recaem sobre os imóveis sobre os quais serão constituídas as Hipotecas;

- (xxix) não observância simultânea pela Emissora dos seguintes índices e limites financeiros conforme apurados trimestralmente pela Emissora, com base nas informações e nos Relatórios de Administração da Emissora, em até 5 (cinco) dias úteis após a divulgação das respectivas informações financeiras da Emissora, até o pagamento integral dos valores devidos em virtude das Debêntures: (a) na data de cada balanço trimestral da Emissora, a relação EBITDA Consolidado (definido abaixo) dos últimos 4 (quatro) trimestres e o somatório das Despesas Financeiras Consolidadas (definida abaixo) no mesmo período não poderá ser inferior a 2,5, e (b) na data de cada balanço trimestral a relação entre a Dívida Líquida e o somatório do EBITDA Consolidado dos últimos 4 (quatro) trimestres não poderá ser superior a 3,5.

Para os fins do item (xxix), acima, considerar-se-á “EBITDA Consolidado” o somatório (a) do resultado antes de deduzidos os impostos, tributos, contribuições e participações; (b) da depreciação e amortização ocorridas no período; (c) das despesas financeiras consolidadas deduzidas das receitas financeiras; e (d) do resultado não-operacional; “Dívida Líquida” a soma de todas as obrigações financeiras (empréstimos, debêntures, títulos de renda fixa etc.) de uma empresa, sejam elas de curto ou longo prazo, deduzidas as disponibilidades da empresa, ou seja, a soma dos instrumentos que podem ser considerados como papel moeda e as Dívidas de Produção, onde “Dívida de Produção” corresponde ao somatório de todos os contratos de empréstimo da Emissora, contratados com o intuito de financiar a construção e cujos recursos sejam necessariamente oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (“SFH”) ou do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (“FGTS”), incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias considerados proporcionalmente à participação da Emissora em cada uma delas; e “Despesa Financeira Consolidada” o somatório dos custos de emissão de dívida, juros pagos a pessoas físicas ou jurídicas (incluindo instituições financeiras e fornecedores), valores mobiliários, despesas financeiras que não impactem o caixa, comissões, descontos e outras taxas para empréstimos bancários ou cartas de crédito, despesas e receitas de operação de proteção contra variações cambiais (hedge), despesas com avais, fianças, penhores ou garantias prestadas a outras obrigações, excluindo juros sobre capital próprio ou qualquer outra forma de remuneração aos acionistas, contabilizada como despesa financeira.

Os eventos listados nos itens “(xiv)”, “(xviii)”, “(xx)”, “(xxi)” e “(xxii)”, acima, ensejarão o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente da convocação de Assembleia Geral de Debenturistas (“Assembleia Geral de Debenturistas”).

  
15



Na ocorrência de qualquer dos demais eventos de vencimento antecipado acima, os debenturistas, individualmente ou em conjunto e/ou o Agente Fiduciário, deverão convocar a Assembleia Geral de Debenturistas dentro de 48 (quarenta e oito) horas, contadas da data de conhecimento da respectiva ocorrência. O vencimento antecipado das Debêntures somente não será declarado caso assim seja deliberado na referida assembleia, por deliberação de Debenturistas representantes de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação.

**4.17. Multa e Juros Moratórios:** Ocorrendo atraso imputável à Companhia no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares das Debêntures, os débitos em atraso, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficarão sujeitos à multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora *pro rata temporis* de 1% (um por cento) ao mês, ambos incidentes sobre os valores em atraso devidamente acrescidos da Remuneração das Debêntures, desde a data de inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento.

**4.18. Atraso no Recebimento dos Pagamentos:** Sem prejuízo do disposto no item supra, o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

**4.19. Local de Pagamento:** Os pagamentos a que fizerem jus os Debenturistas, bem como aqueles relativos a quaisquer outros valores devidos nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures, serão efetuados no mesmo dia de seu vencimento, utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP conforme as Debêntures estejam custodiadas junto à CETIP. As Debêntures que não estiverem custodiadas junto à CETIP terão os seus pagamentos realizados pela instituição depositária das Debêntures ou na sede da Emissora, se for o caso.

**4.20. Prorrogação dos Prazos:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados pela CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo.

  
16



DIGITALIZADO

17 8 16 9

2º OFÍCIO DE NOTAS

RTD - NATAL / RN



**4.21. Publicidade:** Todos os atos e decisões relevantes decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, os interesses dos titulares de Debêntures, em comum acordo com o Agente Fiduciário, deverão ser publicados sob a forma de "Aviso aos Debenturistas" no (i) no Diário Oficial do Estado do Rio Grande do Norte; e (ii) no jornal Tribuna do Norte. A publicação do referido Aviso aos Debenturistas poderá ser substituída por correspondência registrada entregue a todos os titulares de Debêntures e ao Agente Fiduciário.

#### **4.22. Garantias Fidejussórias**

4.22.1. Como garantia do fiel e pontual pagamento das Debêntures, os Fiadores prestam, nesta Escritura de Emissão, fiança em favor dos titulares de Debêntures, obrigando-se como fiadores e principais pagadores, solidariamente responsáveis com a Emissora pelo pagamento de todos os valores devidos nos termos desta Escritura de Emissão, nos termos descritos a seguir.

4.22.2. Os Fiadores declaram-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, ser solidariamente fiadores e principais pagadores do valor total da dívida da Emissora representada pelas Debêntures, na Data de Emissão, acrescida da Remuneração, dos encargos moratórios aplicáveis, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão, até o integral cumprimento das obrigações pecuniárias descritas nesta Escritura de Emissão.

4.22.3. O valor total da dívida da Emissora representada pelas Debêntures, acrescida da Remuneração, dos encargos moratórios aplicáveis, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão serão pagos pelos Fiadores, podendo ser exigido de cada um dos Fiadores, individualmente, ou em conjunto, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados a partir da data de recebimento de comunicação por escrito enviada aos Fiadores pelo Agente Fiduciário ou pelos titulares de Debêntures. Tal notificação só poderá ser emitida pelo Agente Fiduciário ou pelos titulares de Debêntures (i) após a ocorrência da falta de pagamento pela Emissora de qualquer valor devido nas datas de pagamento definidas nesta Escritura de Emissão, respeitados eventuais períodos de cura ou (ii) quando da declaração do vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão. Os pagamentos serão realizados pelos Fiadores de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Escritura de Emissão para pagamentos pela Emissora.

  
17

DIGITALIZADO

178169

2º OFÍCIO DE NOTAS

RTD - NATAL / RN



4.22.4. Os Fiadores expressamente renunciam aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 366, 827, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil Brasileiro e nos artigos 77 e 595 do Código de Processo Civil. Todo e qualquer pagamento realizado pelos Fiadores em relação à fiança ora prestada serão efetuados livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais.

4.22.5. Os Fiadores sub-rogar-se-ão nos direitos dos titulares de Debêntures caso venham a honrar, total ou parcialmente, com a fiança objeto deste item.

4.22.6. Os Fiadores desde já reconhecem como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil Brasileiro, a data do pagamento integral do valor total da dívida da Emissora representada pelas Debêntures, na Data de Emissão, acrescida da Remuneração, dos encargos moratórios aplicáveis, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão.

4.22.7. A presente fiança poderá se excutida e exigida pelo Agente Fiduciário quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva liquidação de todas as obrigações garantidas.

4.22.8 A presente Escritura de Emissão será registrada no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Natal, Estado do Rio Grande do Norte e da sede do Agente Fiduciário, em até 15 (quinze) dias a contar da data de assinatura desta Escritura de Emissão. No prazo de 5 (cinco) dias úteis após tal registro, a Emissora encaminhará ao Agente Fiduciário uma via original devidamente registrada.

4.22.9. Os Debenturistas, ao subscreverem as Debêntures, declaram-se cientes de que a verificação da suficiência da garantia prevista nesta cláusula 4.22, pelo Agente Fiduciário, deu-se exclusivamente com base nas informações previstas no item 4.22.8 acima.

#### 4.23. Das Garantias Reais

4.23.1. **Cessão Fiduciária de Recebíveis:** As obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures contarão com garantia de Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças ("Contrato

18

de Cessão Fiduciária de Recebíveis”), cujo objeto é a cessão dos recebíveis decorrentes de determinados contratos de locação celebrados entre a Emissora e os locatários do empreendimento imobiliário denominado Praia Shopping (“Créditos Cedidos Fiduciariamente”).

4.23.2. **Hipoteca:** As obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures também contarão com garantia das seguintes Hipotecas: (i) hipoteca de segundo grau de imóvel localizado na cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, na Avenida Engenheiro Roberto Freire, n.º 8.790, onde se localiza o Praia Shopping, inscrito no Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Zona da cidade de Natal sob a matrícula n.º 33.641; e (ii) hipoteca de segundo grau de imóvel localizado na cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, na Rua Cabo de São Roque, n.º 8.805, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Zona da cidade de Natal sob a matrícula n.º 21.132 (“Hipotecas”).

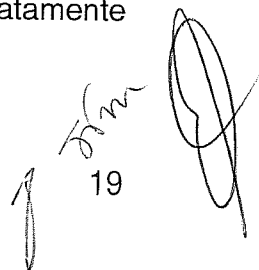
4.23.3. Os Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como as Hipotecas, tal como descritos no item 4.23.1 e 4.23.2, servirão como garantia do cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora em decorrência desta Escritura de Emissão, atendendo, na Data de Emissão, à proporção mínima abaixo indicada:

| Garantia                        | Relação percentual entre os bens dados em garantia e o Valor Nominal Total da Emissão |
|---------------------------------|---|
| Hipoteca                        | 123,78%   |
| Cessão Fiduciária de Recebíveis | 56,76%  |

## Cláusula Quinta – DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

### 5.1. A Emissora está adicionalmente obrigada a:

- (a) Fornecer ao Agente Fiduciário:
  - (i) em até 90 dias da data do encerramento de cada exercício social, (a) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, e cópia de suas informações anuais; (b) valor atualizado do patrimônio dos Fiadores com data base em 31 de dezembro do ano imediatamente

19

DIGITALIZADO

17816  
2º OFÍCIO DE NOTAS  
RTD - NATAL / RN



anterior, e (c) relatório contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento dos índices financeiros;

- (ii) dentro de 10 (dez) dias úteis, qualquer informação que, razoavelmente, venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário, a fim de que este possa cumprir as suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão;
  - (iii) na mesma data da publicação, as informações veiculadas na forma prevista no item 4.21 acima;
  - (iv) avisos aos titulares de Debêntures, fatos relevantes, conforme definidos na Instrução CVM n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 358"), assim como atas de assembleias gerais e reuniões do conselho de administração da Emissora que, de alguma forma, envolvam interesse dos Debenturistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que forem (ou devessem ter sido) publicados ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados;
  - (v) desde que seja do seu conhecimento, informações sobre qualquer descumprimento não sanado, de natureza pecuniária ou não, de quaisquer cláusulas, termos ou condições desta Escritura de Emissão, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados da data do descumprimento; e
  - (vi) 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;
- (b) convocar, nos termos da Cláusula Sétima, Assembleia 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;
- (c) informar o Agente Fiduciário imediatamente sobre a ocorrência de qualquer evento previsto no item 4.16 desta Escritura de Emissão;

  
20

DIGITALIZADO

17 8 16 9

2º OFÍCIO DE NOTAS



(d) cumprir todas as determinações emanadas da CVM, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;

(e) não realizar operações fora do seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(f) notificar em até 48 (quarenta e oito) horas o Agente Fiduciário sobre qualquer alteração substancial nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora e dos Fiadores que (i) impossibilite ou dificulte de forma relevante o cumprimento, pela Emissora e/ou dos Fiadores, de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e das Debêntures; ou (ii) faça com que as demonstrações ou informações financeiras fornecidas pela Emissora e pelos Fiadores não mais reflitam a real condição econômica e financeira da Emissora ou dos Fiadores, caso esta nova condição implique na impossibilidade ou dificuldade relevante da Emissora em cumprir com suas obrigações na forma do item (i) acima;

(g) comunicar em até 48 (quarenta e oito) horas 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;

(h) manter seus bens e ativos devidamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;

(i) comparecer as Assembleias Gerais de Debenturistas sempre que solicitado e convocado nos prazos previstos nesta Escritura de Emissão;

(j) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com esta Escritura de Emissão e com os instrumentos constitutivos das Garantias, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante os Debenturistas;

(k) cumprir, todas as leis, regras, regulamentos, inclusive ambientais, diligenciando para que suas atividades atendam às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;

21

DIGITALIZADO

17 8 16 9

2º OFÍCIO DE NOTAS  
RTD - NATAL / RN



- (l) cumprir todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão e nos documentos constitutivos das Garantias, inclusive no que tange à destinação dos recursos captados por meio da Emissão;
- (m) observar e cumprir integralmente todas as obrigações previstas na Instrução CVM 476;
- (n) manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, o Banco Mandatário, o Agente Escriturador, o Agente Fiduciário e sistema de negociação no mercado secundário por meio do SND, bem como todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção das Debêntures;
- (o) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora;
- (p) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário e previamente aprovadas pela Emissora, que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão;
- (q) manter sempre válidas e em vigor as licenças e autorizações relevantes para a boa condução dos negócios da Emissora;
- (r) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (s) observar as disposições da Instrução CVM n.º 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 n.º 358, comunicando-o imediatamente ao Coordenador Líder;

22

- (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;
- (v) fornecer todas as informações que vierem a ser solicitadas pela CVM ou pela CETIP;
- (w) efetuar pontualmente o pagamento dos serviços relacionados ao registro das Debêntures custodiadas na CETIP;
- (x) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura de Emissão, no que for aplicável;
- (y) manter os documentos mencionados na alínea (s) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos; e
- (z) não obstante as disposições de seu estatuto social, observar o limite máximo de 25% (vinte e cinco por cento) na distribuição de dividendos, incluindo juros sobre capital próprio, do lucro líquido de cada exercício social, exceto caso o índice de alavancagem máxima apurado pelo quociente obtido da divisão da Dívida Líquida pelo EBITDA seja igual ou inferior a 3,0x (três vezes), hipótese em que referida distribuição poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento).
- (aa) enviar ao Agente Fiduciário comprovante de pagamento integral das notas promissórias comerciais da 3ª (terceira) emissão da Emissora, nos termos do item 3.4. desta Escritura de Emissão, no prazo de até 10 (dez) dias úteis dias contados do encerramento da distribuição das Debêntures;
- (ab) enviar ao Agente Fiduciário cópia de qualquer ata de assembleia geral de acionistas da Emissora e/ou dos Fiadores, em até 10 (dez) dias úteis da sua ocorrência;
- (ac) encaminhar ao Agente Fiduciário sobre o recebimento de qualquer notificação judicial ou extrajudicial relativa a qualquer evento previsto no item

4.16, em até 48 (quarenta e oito) horas a contar do recebimento da referida notificação judicial ou extrajudicial; e

(ad) enviar anualmente ao Agente Fiduciário, laudo de avaliação, elaborado por empresa independente, dos bens imóveis hipotecados descritos no item 4.23.2 acima, até cumprimento pela Emissora das obrigações descritas nesta Escritura de Emissão.

5.2. As despesas a que se refere o item 5.1 (p) acima compreenderão, entre outras, as seguintes:

- (a) publicação de relatórios, editais, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura de Emissão, e outras que vierem a ser exigidas pela regulamentação aplicável;
- (b) extração de certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Varas do Trabalho, Varas da Justiça Federal e da Procuradoria da Fazenda Pública do foro da sede da Emissora, caso tenham sido previamente solicitadas a Emissora e não entregues dentro de 20 (vinte) dias corridos;
- (c) reembolso de despesas com registros, caso sejam realizados pelo Agente Fiduciário, nos termos da cláusula 2.5.2;
- (d) despesas de viagem, quando estas sejam necessárias ao desempenho das funções do Agente Fiduciário, desde que devidamente comprovadas através do envio do “relatório de horas” à Emissora; e
- (e) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser justificadamente necessários, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos titulares de Debêntures.

5.2.1. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares de Debêntures deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos titulares de Debêntures e posteriormente ressarcidas pela Emissora, mediante a apresentação da respectiva nota fiscal. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares de Debêntures incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas

  
24



DIGITALIZADO

178169

2º OFÍCIO DE NOTAS

RTD - NATAL / RN



e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante dos titulares de Debêntures. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares de Debêntures, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias corridos.

### **Cláusula Sexta – DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

6.1. A Emissora nomeia e constitui Agente Fiduciário da Emissão, acima qualificado, que, por meio deste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura de Emissão, representar perante ela, Emissora, os interesses da comunhão dos titulares de Debêntures.

6.2. O Agente Fiduciário, nomeado na presente Escritura de Emissão, declara que:

- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e nesta Escritura de Emissão;
- (b) aceita integralmente esta Escritura de Emissão, todas suas Cláusulas e condições;
- (c) 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;
- (d) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (e) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (f) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983 (“Instrução CVM n.º 28”);

  
25

DIGITALIZADO

17816

2º OFÍCIO DE NOTAS  
RTD - NATAL / RN



- (g) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (h) está ciente das disposições regulamentares aplicáveis expedidas pelo Banco Central do Brasil, em especial, das disposições contidas na Circular do Banco Central do Brasil n.º 1.832, de 31 de outubro de 1990; e
- (i) verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, na Data de Emissão, baseado nas informações prestadas pela Emissora e nos pareceres legais elaborados pelos escritórios de advocacia contratados pelo Agente Fiduciário e pelo Coordenador Líder; o Agente Fiduciário não conduziu nenhum procedimento de verificação independente da veracidade das informações ora apresentadas, com o quê os Debenturistas ao subscreverem ou adquirirem as Debêntures declaram-se cientes e de acordo.

6.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura desta Escritura de Emissão, devendo permanecer no exercício de suas funções até a liquidação integral das Debêntures ou até sua efetiva substituição.

6.4. Será devida pela Emissora ao Agente Fiduciário, a título de honorários pelos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e desta Escritura de Emissão, a seguinte remuneração:

- a) Parcelas anuais no valor de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), corrigidos anualmente de acordo com a variação anual do IGP-M, sendo a primeira paga no 5º dia útil após a Data de Liquidação e as demais a cada 12 meses contados da data do pagamento da primeira parcela, ressalvado que na hipótese de Resgate Antecipado Total ou substituição do Agente Fiduciário, o valor devido será calculado *pro rata temporis*;
- b) O valor acima será acrescido de ISS (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição Social para o Financiamento da Seguridade Social), bem como de quaisquer outros tributos com a mesma natureza que venham a ser criados;
- c) A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, as quais, após prévia aprovação, serão reembolsadas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos ori-

26



ginais dos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora, quais sejam: (i) publicações em geral nos jornais em que a Emissora habitualmente faz as suas publicações societárias (exemplos: edital de convocação de Assembléia Geral de Debenturistas, ata da Assembléia Geral de Debenturistas, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição); (ii) notificações; (iii) extração de certidões; (iv) viagens; e (v) estadias, despesas justificáveis e razoáveis com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário. No caso de viagens, estadias e refeições o Agente Fiduciário deverá pactuar as despesas de viagem e estadia com a Emissora, sem prejuízo as disposições a esse respeito na Escritura de Emissão;

- d) Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas, desde que razoáveis, deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas e, posteriormente, ressarcidas pela Emissora, desde que seja julgado procedente o interesse dos Debenturistas conforme decisão judicial transitada em julgado. Tais despesas, a serem adiantadas pelos Debenturistas, incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante dos Debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento deste por um período superior a 10 (dez) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia aos Debenturistas para cobertura do risco de sucumbência; e
- e) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos a multa e juros de mora na forma definida para as obrigações tratadas nos documentos de emissão das Debêntures, previstas no item 4.17 acima, sem prejuízo da atualização monetária pelo IGP-M.

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

- (a) proteger os direitos e interesses dos titulares de Debêntures, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (b) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

  
27

- (c) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (d) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (e) promover, caso a Emissora não os faça, os registros referidos nos incisos I, II e III do art. 62 da Lei n.º 6.404/76 e nesta Escritura de Emissão, hipóteses em que a Emissora deverá fornecer as informações e documentos necessários aos referidos registros;
- (f) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os titulares de Debêntures acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (g) solicitar, quando julgar necessário ao fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis estaduais (incluindo falências, recuperações judiciais e execuções fiscais), distribuidores federais, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, das Varas do Trabalho e da Procuradoria da Fazenda Pública do foro da sede da Emissora, bem como das demais comarcas em que a Emissora exerça suas atividades;
- (h) solicitar, quando considerar necessário, às expensas da Emissora, e desde que justificada, auditoria extraordinária na Emissora;
- (i) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Debenturistas, mediante anúncio publicado, pelo menos três vezes, nos órgãos de imprensa previstos no item 4.21. da presente Emissão;
- (j) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (k) elaborar relatórios destinados aos Debenturistas, nos termos da alínea (b) do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei das Sociedades por Ações, relativos aos

*[Assinatura]*

*[Assinatura]*  
28 *[Assinatura]*



exercícios sociais da Emissora, os quais deverão conter, ao menos, as seguintes informações:

- a. 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;
  - b. alterações estatutárias ocorridas no período;
  - c. comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e da estrutura de seu capital;
  - d. posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
  - e. cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão;
  - f. declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da Emissão;
  - g. pagamento de Remuneração realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
  - h. acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da emissão das Debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora; e
  - i. responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente.
- (l) disponibilizar o relatório a que se refere a alínea (k) acima aos titulares de Debêntures dentro dos quatro meses contados do encerramento do exercício social da Emissora. O relatório deverá estar disponível ao menos nos seguintes locais:
- a. na sede da Emissora;
  - b. na sede do Agente Fiduciário;

  
29

- c. na CETIP;
  - d. na CVM; e
  - e. na sede do Coordenador Líder.
- (m) publicar, às expensas da Emissora, nos órgãos de imprensa previstos no item 4.21., anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório se encontra à disposição nos locais indicados no item anterior;
- (n) manter atualizada a relação dos titulares de Debêntures e seus endereços, mediante, inclusive, solicitação de informações junto à Emissora, ao Agente Escriturador e à CETIP;
- (o) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes desta Escritura de Emissão e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (p) notificar os Debenturistas, individualmente ou, caso não seja possível, por meio de aviso publicado nos jornais mencionados no item 4.21 acima, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos da data em que tiver ciência do evento, a respeito de qualquer inadimplemento pela Emissora de obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores informações; comunicação de igual teor deverá ser enviada à CVM e à CETIP;
- (q) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificações nas condições das Debêntures.
- (r) verificar a regularidade da constituição das garantias fidejussórias e das garantias reais, bem como valor dos bens dados em garantia;
- (s) intimar a Emissora a reforçar as garantias previstas nesta Escritura, na hipótese de sua deterioração ou depreciação; e
- (t) verificar o cumprimento pela Emissora da obrigação prevista na alínea "ac" do item 5.1.

GP

10/01/09  
30

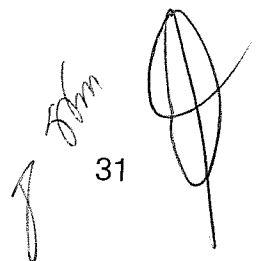
Q

6.6. O Agente Fiduciário usará de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a Emissora para a proteção e defesa dos interesses da comunhão dos titulares das Debêntures na realização de seus créditos, devendo, em caso de inadimplemento da Emissora:

- (a) declarar antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios, observadas as condições da presente Escritura de Emissão;
- (b) executar as garantias objeto do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, das Debêntures;
- (c) requerer a falência da Emissora;
- (d) tomar todas as providências necessárias para a realização dos créditos dos titulares de Debêntures; e
- (e) representar os titulares de Debêntures em processo de falência, recuperação judicial e extrajudicial, intervenção ou liquidação da Emissora.

6.6.1. O Agente Fiduciário, observado o disposto no item 4.16 desta Escritura de Emissão, somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nas alíneas (a) a (d) acima, se a Assembleia Geral de Debenturistas assim autorizar nos termos do disposto no item 4.16 acima por deliberação da unanimidade dos titulares das Debêntures em circulação. Na hipótese da alínea (d), bastará a aprovação de titulares de Debêntures representando a maioria absoluta das Debêntures em circulação.

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



do novo agente fiduciário da Emissão. A substituição não implicará em remuneração ao novo Agente Fiduciário superior à ora avençada.

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

6.7.2. É facultado aos titulares de Debêntures, após o encerramento do prazo para a subscrição e integralização da totalidade das Debêntures, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembleia Geral Debenturistas especialmente convocada para esse fim.

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

6.7.4. Em qualquer hipótese, a substituição do Agente Fiduciário ficará sujeita à comunicação prévia à CVM e ao atendimento dos requisitos previstos na Instrução CVM n.º 28 e eventuais normas posteriores aplicáveis.

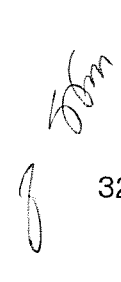

6.7.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento à Escritura de Emissão, que deverá ser registrado nos termos do item 4.15.

6.7.5.1. O Agente Fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la aos titulares de Debêntures em forma de aviso nos termos do item 4.21. acima.

6.7.6. Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos a este respeito promulgados por atos da CVM.

#### **Cláusula Sétima – DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS**



   
32



DIGITALIZADO

178169

2º OFÍCIO DE NOTAS  
RTD - NATAL / RN



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

7.2. A Assembleia Geral de Debenturistas poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, por titulares de Debêntures que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em circulação, ou pela CVM.

7.3. Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações a respeito das assembleias gerais de acionistas.

7.3.1. A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao titular de Debêntures eleito pelos demais titulares de Debêntures presentes ou àquele que for designado pela CVM.

7.4. As Assembleias Gerais de Debenturistas serão convocadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

7.4.1. A Assembleia Geral de Debenturistas em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data marcada para a instalação da Assembleia em primeira convocação.

7.5. Nos termos do artigo 71, parágrafo terceiro, da Lei das Sociedades por Ações, a Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares de Debêntures que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das Debêntures em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

7.6. Cada Debênture em circulação conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas, cujas deliberações, ressalvadas as exceções previstas nesta Escritura de Emissão, serão tomadas por titulares de Debêntures que representem a maioria das Debêntures em circulação, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de Debêntures ou não.

7.6.1. Qualquer alteração (i) no prazo de vigência das Debêntures (incluindo eventual repactuação); (ii) na Data de Vencimento; (iii) no quorum de deliberação das Assembleias Gerais de Debenturistas; ou (iv) nas hipóteses de vencimento antecipado

33

DIGITALIZADO

178169

2º OFÍCIO DE NOTAS



(item 4.16), deverá ser aprovada por titulares de Debêntures que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação.

7.6.2. A renúncia à declaração de vencimento antecipado das Debêntures dependerá da aprovação de titulares de Debêntures que representem a unanimidade das Debêntures em circulação.

7.6.3. Toda e qualquer alteração nas cláusulas ou condições estabelecidas nesta Escritura de Emissão dependerá da aprovação de titulares de Debêntures que representem, no mínimo, a maioria absoluta das Debêntures em circulação, exceto se houver outro quorum específico estabelecido para a matéria.

7.7. 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.

7.8. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturistas, a não ser quando ela seja solicitada pelo Agente Fiduciário nos termos desta Escritura de Emissão, hipótese em que será obrigatória.

7.9. O Agente Fiduciário deverá comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas para prestar aos titulares de Debêntures as informações que lhe forem solicitadas.

### **Cláusula Oitava – DAS DECLARAÇÕES DA EMISSORA E DOS FIADORES**

8.1. A Emissora e os Fiadores, quando aplicável neste ato declaram que:

- (a) a Emissora é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações de acordo com as leis brasileiras;
- (b) estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração desta Escritura de Emissão, à emissão das Debêntures e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas,

DIGITALIZADO

17 0 1 6 9

2º OFÍCIO DE NOTAS

PTD - NATAL / RN



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) a celebração desta Escritura de Emissão, do Contrato de Distribuição e do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, a emissão, a colocação das Debêntures e as garantias não infringem ou contrariam (i) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora e/ou os Fiadores sejam partes ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto pelo Contrato de Cessão Fiduciária, ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora e/ou os Fiadores ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (iii) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou os Fiadores ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (e) salvo nos casos em que, de boa fé, a Emissora e/ou os Fiadores estejam discutindo a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial, a Emissora e/ou os Fiadores estão cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das atividades da Emissora e/ou dos Fiadores, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação ambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social;
- (f) as demonstrações financeiras da Emissora disponíveis representam corretamente a posição financeira da Emissora naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

  
35

- (g) a Emissora não realizará outra oferta pública da mesma espécie de valores mobiliários dentro do prazo de 4 (quatro) meses contados da data do encerramento da Emissão, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM;
- (h) 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 3.4 desta Escritura de Emissão;
- (i) têm plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela CETIP, e que a forma de cálculo da remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade entre a Emissora e o Coordenador Líder, em observância ao princípio da boa-fé;
- (j) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (k) esta Escritura de Emissão constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (l) a Emissora e os Fiadores tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais relevantes para o exercício de suas atividades, estando todas elas válidas;
- (m) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Emissora e pelos Fiadores de suas obrigações nos termos da presente Escritura de Emissão, bem como pelo registro da Emissão na CETIP; e
- (o) as obrigações assumidas pelos Fiadores constituem obrigação legal, válida e vinculativa dos Fiadores, exigível de acordo com os seus termos e condições, com fulcro no artigo 258 do Código de Processo Civil.

8.1.1 A Emissora obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar os Debenturistas e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas,

*CP*

*7 5m*

36

*[Signature]*

DIGITALIZADO

17 8 16 9

2º OFÍCIO DE NOTAS

RTD - NATAL / RN



custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados pelos Debenturistas e pelo Agente Fiduciário em razão da inveracidade ou incorreção de quaisquer das suas declarações prestadas nos termos da Cláusula Oitava da Escritura de Emissão.

8.1.2. Sem prejuízo do disposto no item 8.1.1 acima, a Emissora obriga-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas mostrarem-se inverídicas ou incorretas na data em que foram prestadas.

### **Cláusula Nona – DAS NOTIFICAÇÕES**

9.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

#### **Para a Emissora:**

##### **Capuche Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Rua Paulo Barros de Góis, 1840, sala 1801 – Torre Miguel Seabra Fagundes

CEP 59064-460 – Natal - RN

Sr. Antonio Sobral Vieira de Albuquerque

Tel: (84) 3203-3103

Fac-símile: (84) 3203-3111

Página da rede mundial de computadores: [www.capuche.com.br](http://www.capuche.com.br)

E-mail: [antonio.sobral@capuche.com.br](mailto:antonio.sobral@capuche.com.br)

#### **Para o Agente Fiduciário:**

##### **PETRA PERSONAL TRADER CTVM S.A.**

Rua Pasteur, 463 – 11º andar – Batel, Curitiba - PR

CEP 080.250-080

Sr. Edilberto Pereira

Tel.: (11) 3526-9032

E-mail: [edilberto.pereira@petracorretora.com.br](mailto:edilberto.pereira@petracorretora.com.br)

#### **Para os Fiadores:**

##### **(i) EDSON MATIAS DE SOUZA**

Avenida Jaguarari, n.º 4.980, Natal – RN

CEP 59.064-500

Tel.: (84) 3203.3170

Fac-símile: (84) 3203-3171

E-mail: edsonmatias@capuche.com.br

**(ii) SUELLY FERNANDES PEREGRINO MATIAS**

Avenida Jaguarari, n.º 4.980, Natal – RN

CEP 59.064-500

Tel.: (84) 3203.3170

Fac-símile: (84) 3203-3171

E-mail: edsonmatias@capuche.com.br

**Para o Banco Mandatário e Agente Escriturador:**

**Banco Bradesco S.A.**

Cidade de Deus, s/n. Prédio Amarelo

CEP 06029-900 – Vila Yara – Osasco – SP

At.: Sra. Pérsia Alves Gonçalves de Barros

Tel.: (11) 3684-9444

Fax: (11) 3684-2714

E-mail: 4010.persia@bradesco.com.br

**Para a CETIP:**

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

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.663, 4º andar

CEP 01452-001 São Paulo - SP

At.: Gerência de Valores Mobiliários

Tel.: (11) 3111-1596

Fac-símile: (11) 3111-1564

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

9.2. As comunicações referentes à esta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

**Cláusula Dez – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**



38



DIGITALIZADO  
17/8/16

2º OFÍCIO DE NOTAS  
RTD - NATAL / RN



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

10.2. A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula Segunda supra, obrigando as partes por si e seus sucessores.

10.3. O cumprimento, pelas Partes, das obrigações assumidas na presente Escritura, na forma regulamentar vigente, está condicionado à celebração, pela Emissora e demais partes, do Contrato de Distribuição e do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

10.4. 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.

10.5. 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.

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

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

10.8. Os prazos estabelecidos na presente Escritura de Emissão serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

4 39

DIGITALIZADO

17 8 16 9  
2º OFÍCIO DE NOTAS  
RTD - NATAL / RN



### Cláusula Onze – DO FORO

11.1. Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de Natal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam a presente Escritura de Emissão a Emissora e o Agente Fiduciário, em 5 (cinco) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Natal, 21 de março de 2011.

A handwritten signature, likely of the Issuer (Emissora), located at the bottom left of the page.

40

A handwritten signature, likely of the Agent (Agente Fiduciário), located at the bottom right of the page.



DIGITALIZADO

178169  
2º OFÍCIO DE NOTAS  
RTD - NATAL / RN



*Página 1 (um) de 5 (cinco), de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real e Com Garantia Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação da CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., celebrado em 21 de março de 2011.*

**CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.,**

Nome: Edson Mafais de Souza  
Cargo: Diretor Presidente

Nome: Antônio Sobral Vieira de Albuquerque  
Cargo: Diretor Executivo

DIGITALIZADO

17 8 16 9  
2º OFÍCIO DE NOTAS  
RTD - NATAL / RN



*Página 2 (dois) de 5 (cinco), de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real e Com Garantia Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação da CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., celebrado em 21 de março de 2011.*

**PETRA - PERSONAL TRADER CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Carlos Henrique M. Macedo.

Nome: CARLOS HENRIQUE M. MACEDO

Cargo: ANALISTA DE CRÉDITO SR

DIGITALIZADO

17 8 16 9

2º OFÍCIO DE NOTAS  
RTD - NATAL / RN



Página 3 (três) de 5 (cinco), de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real e Com Garantia Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação da CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., celebrado em 21 de março de 2011.

EDSON MATIAS DE SOUZA

AP 1

DIGITALIZADO

17 8 16

2º OFÍCIO DE NOTAS

RTD - NATAL / RN



*Página 4 (quatro) de 5 (cinco), de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real e Com Garantia Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação da CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., celebrado em 21 de março de 2011.*

*S. Matias*

**SUELLY FERNANDES PEREGRINO MATIAS**

*ap 1*

DIGITALIZADO

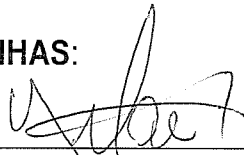
17 8 16 9

2º OFÍCIO DE NOTAS  
RTD - NATAL / RN



Página 5 (cinco) de 5 (cinco), de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real e Com Garantia Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação da CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., celebrado em 21 de março de 2011.




TESTEMUNHAS:

  
Nome: José Maurício de Araújo Medeiros  
RG: OAB/RN-2101 - CPF: 316.975.774-15  
CPF: Diretor Jurídico/Incorporação

  
Nome: Mário dos Santos M. Junior  
RG: Contador  
CPF: CRC/RN 6701/O-0  
CPF 025.317.624-77



|        |     |          |
|--------|-----|----------|
| MOL    | R\$ | 4.125,38 |
| FDJ    | R\$ | 7.080,53 |
| FRMP   | R\$ | 120,00   |
| FCRCPN | R\$ | 416,54   |
| TOTAL  | R\$ | 5.443,35 |

    
45